



Detaljplan för del av MADÄNGSHOLM 5:37 – ”Madängsholms förskola”

Madängsholms tätort, Tidaholms kommun

Västra Götalands län



Plan- och genomförandebeskrivning

GRANSKNINGSHANDLING

Standardförfarande

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

SAMMANFATTNING

- Planförslaget möjliggör nybyggnation av förskola beläget i centrala delen av Madängsholms tätort.
- Planförslaget tillåter att ny bebyggelse för skolverksamhet får uppföras i två våningar.
- Planområdesgränsen utgör till största del underlag för tänkt fastighetsreglering, där en ny fastighet skapas för del av Madängsholm 5:37.
- Parkering för personal och besökande möjliggörs på kvartersmark inom planområdet.
- Avtalsservitut upprättas till förmån för grannfastigheter för befintliga in- och utfarter.

Planprocessen genomförs med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

HANDLINGAR

Planhandlingarna omfattar plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser samt denna plan- och genomförandebeskrivning. Plankartan är upprättad efter Boverkets nya föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6.

Fastighetsförteckning finns tillgänglig på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Bilagor: - Plankarta
- Undersökningssamråd om betydande miljöpåverkan
- Rapport - Översiktlig miljöteknisk markundersökning, MIFO fas 2, 2023-02-02.

Plankartan med bestämmelser är juridiskt bindande och anger vilka områden som ska vara allmän platsmark och vilken mark som ska vara kvartersmark. Plankartan anger även hur bebyggelsen får utformas och utgör underlag vid bygglovgivning.

Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av plankartan och ge vägledning vid bygglovgivning och tillstånd. Beskrivningen är inte juridiskt bindande.

Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING	2
HANDLINGAR.....	2
INLEDNING	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
<i>Bakgrund</i>	5
PLANDATA	5
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE.....	6
<i>Översiktsplan</i>	6
<i>Gällande detaljplan</i>	6
<i>Kulturmiljöprogram för Tidaholms kommun, 2020</i>	7
<i>Övriga kommunala beslut</i>	7
PLANENS HANDLÄGGNING.....	8
<i>Planprocess</i>	8
<i>Undersökning om betydande miljöpåverkan</i>	8
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	9
AKTUELL MARKANVÄNDNING.....	9
BEBYGGELSE.....	9
<i>Inom planområdet</i>	9
<i>Utom planområdet</i>	10
OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE	10
TRAFIK	10
<i>Kollektivtrafik</i>	10
<i>Parkering</i>	11
KULTURMILJÖ.....	11
RIKSINTRESSEN	17
FORNLÄMNINGAR	17
BIOTOPSKYDD - STENMURAR	17
MARKFÖRORENINGAR.....	17
LUFTFÖRORENINGAR.....	18
DAGVATTEN	19
STRANDSKYDD	19
<i>Skäl för upphävande</i>	19
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN.....	22
<i>Radon</i>	22
PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	23
PLANERAD BEBYGGELSE	23
<i>Plankarta</i>	24
<i>Planbestämmelser</i>	24
TEKNISK FÖRSÖRJNING	25
<i>Vatten och spillvatten</i>	25
<i>Dagvatten</i>	26
<i>Brandposter och släckvatten</i>	26
<i>Elförsörjning</i>	26
<i>Belysning</i>	27

<i>Fiber</i>	27
<i>Avfallshantering</i>	27
MILJÖBESKRIVNING/ STÖRNINGAR.....	27
<i>Betydande miljöpåverkan</i>	27
<i>Miljömål</i>	28
<i>Markföroreningar</i>	28
<i>Radon</i>	31
<i>Buller</i>	31
<i>Översvämning</i>	32
<i>Skyfall</i>	34
<i>Samhällsviktig verksamhet</i>	36
KONSEKVENSER.....	36
<i>Allmän platsmark</i>	36
<i>Naturmiljö</i>	37
<i>Natur vid Tidan</i>	37
<i>Sociala konsekvenser/barnperspektiv</i>	38
<i>Nollalternativ</i>	38
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	39
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	39
<i>Tidsplan</i>	39
<i>Genomförandetid</i>	39
<i>Ansvarsfördelning</i>	39
<i>Huvudmannaskap</i>	39
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	39
<i>Fastighetsreglering</i>	39
<i>Servitut</i>	40
<i>Nyttjanderätt</i>	41
EKONOMISKA FRÅGOR.....	41
TEKNISKA FRÅGOR.....	41
<i>Grundläggning</i>	41
<i>Ledningar</i>	41
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	41
MEDVERKANDE	41

INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

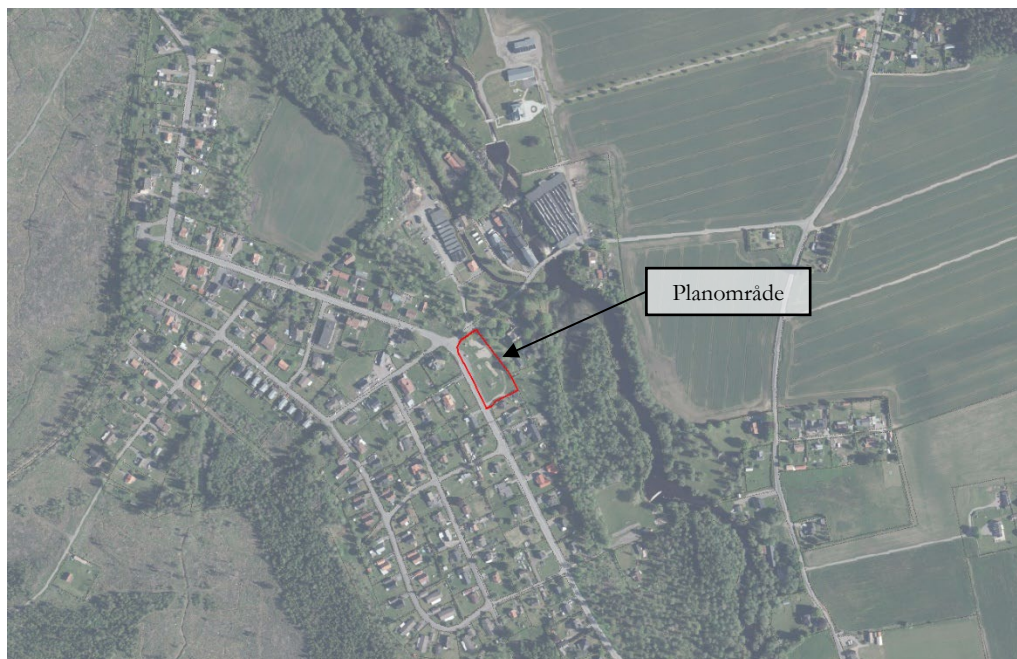
Syftet med planen är att möjliggöra en nybyggnation av förskola i Madängsholms tätort, och därmed säkra ändamålsenliga förskolelokaler i tätorten. Detta görs genom ändrad markanvändning från allmänt ändamål: plantering/parkmark samt vägmark, till område för kvartermark: S - skola. Befintlig gång- och cykelväg samt busshållplats läggs till allmän platsmark – Gata samt GC-väg.

Bakgrund

I Madängsholm finns idag en befintlig förskola inhyst i ett tidigare enfamiljshus i tätorten. Tillgängligheten till ytorna som idag nyttjas är bristfällig och lokalen är i stort behov av renovering för att möta de krav som ställs på ändamålsenliga lokaler. Kommunen fattade hösten 2021 beslut om att projektera en ny förskola.

PLANDATA

Planområdet är beläget i centrala delarna av Madängsholms tätort och omfattar del av fastigheten Madängsholm 5:37. Fastigheten ägs av Tidaholms kommun. Arean på planområdet uppgår till ca 4100 kvm.



Översiktsbild över Madängsholms tätort och läge för planområdet.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Vid utarbetande av planförslaget har samhällsbyggnadsförvaltningen gjort lämplighetsprövning enligt 2 kap plan- och bygglagen samt bedömt att förslaget är förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser i 3 och 4 kap. miljöbalken. Se bilaga 1 – undersökning om betydande miljöpåverkan.

3, 4 och 5 kapitlet i miljöbalken avser grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Mark- och vattenområden skall användas för det ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Det föreslagna planområdet ligger placerat med ett centralt läge i tätorten i direkt närhet till bostadsbebyggelse, kommunikationer samt grönområden. Det centrala läget ger optimal tillgänglighet för de boende i tätorten, samt via busshållplatsen tillgänglighet till kollektivtrafiknoder i Tidaholms tätort. Skolverksamheten får även en direkt koppling mot natur och grönområden längs Tidan. Allmänhetens tillgång till befintlig lekplats inskränks ej, då denna i tänkt exploatering ligger kvar i oförändrat läge. Planförslaget bygger vidare på befintlig samhällsstruktur, tar inte i anspråk eller inskränker på något aktivt skogsbruks- eller jordbruksområde eller mark som är av väsentlighet för allmänheten i Madängsholms tätort.

Med motiveringen ovan samt ställningstagande i behovsbedömningen anser kommunen att de åtgärder planen medger är förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i miljöbalkens 3, 4 och 5 kap. samt plan- och bygglagen 2 kap. §3.

Området innefattas inte av några kända riksintressen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Förslag till detaljplan är i enlighet med intentionerna i översiktsplanen ÖP 2030, med en utveckling av Madängsholms tätort som bostadsort samt dess service till invånarna.

Gällande detaljplan

Området omfattas av delar av SPL 6 - Byggnadsplan för Madängsholms stationssamhälle (fastställd 1959-02-28) med gällande användningsbestämmelser för park/plantering samt vägmark. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

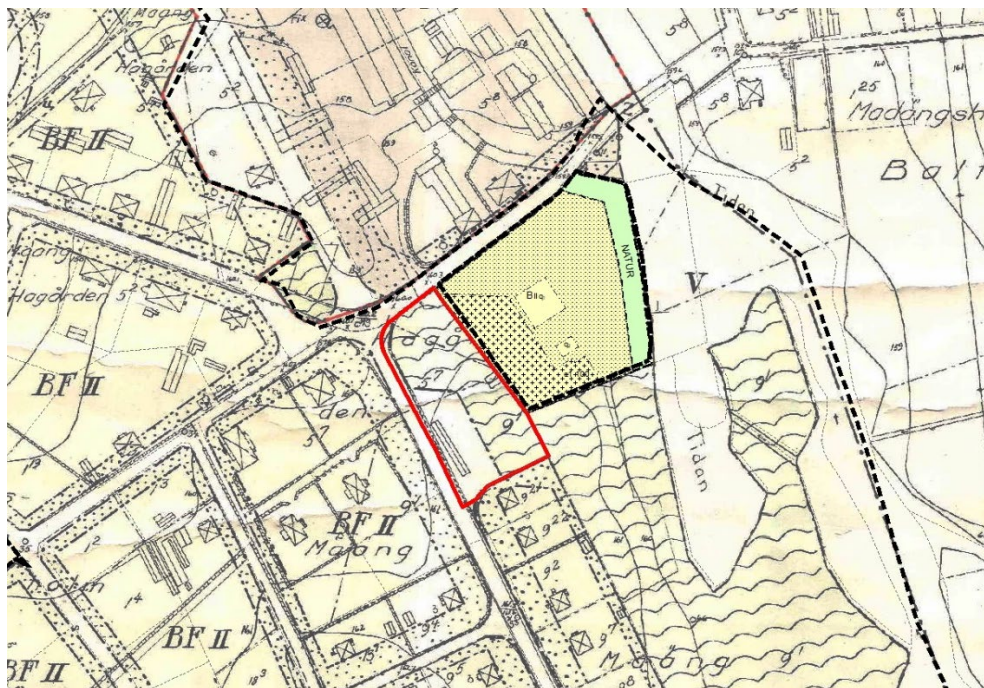


Bild ovan visar utdrag ur planöversikt för berört område, där svarta linjer visar gällande detaljplanegränser. Planområdet illustreras med röd linje.

Kulturmiljöprogram för Tidaholms kommun, 2020.

Planområdet ingår i område för Madängsholm av högsta kulturhistoriska värde, enligt antaget kulturmiljöprogram för Tidaholms kommun, 2020. I avsnitt kring *Madängsholm – Industrimiljö med textilindustri och tillhörande byggnader*, beskrivs miljön som en värdefull helhet av byggnader som genom sina karaktärsdrag på ett tydligt sätt berättar om sin industriella funktion och samhällets framväxt.

Hänsyn till kulturmiljön har införlivats i planen genom bestämmelser om bland annat varsamhet och utformning. Se stycke om Kulturmiljö längre ner i planbeskrivningen.

Övriga kommunala beslut

Barn- och utbildningsnämnden beslutade 2019-10-17, § 111/2019 att uppdra till barn- och utbildningsförvaltningen att tillskapa ändamålsenliga lokaler för förskola i Madängsholm.

Detta följdes upp av en utredning för alternativa placeringar för förskola framtagen av samhällsbyggnadsförvaltningen. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade därefter 2021-04-22 §56 att projektera anläggandet av en ny förskola i Madängsholm, med placering på del av fastigheten Madängsholm 5:37.

För att möjliggöra en ny förskola måste gällande detaljplan/byggnadsplan från 1959 ändras.

PLANENS HANDLÄGGNING

Planprocess

Denna detaljplan sker med utgångspunkt från reglerna i plan- och bygglagen, PBL 2010:900 5 kap. Planen handläggs enligt ett standardförfarande, med samråd och granskning innan ett beräknat antagande i samhällsbyggnadsnämnden Q2 2023.



Undersökning om betydande miljöpåverkan

Enligt 6 kap. 11 § miljöbalken ska kommunen göra en undersökning av planer, program eller ändringar, om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med undersökningen är att integrera miljöaspekter i planen eller programmet så att en hållbar utveckling främjas.

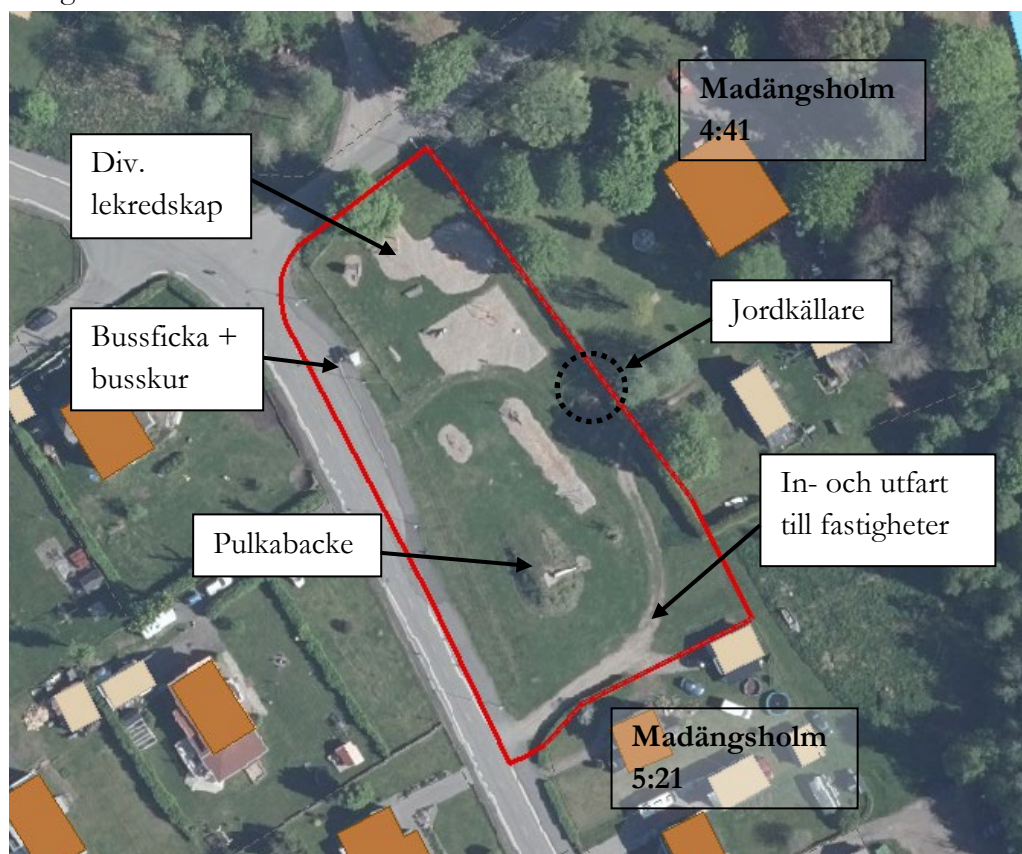
Om planens, programmets eller ändringens genomförande medför en betydande miljöpåverkan så ska en strategisk miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning, MKB enligt PBL 4 kap 34 §.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att planens genomförande inte får betydande miljöpåverkan, se bilaga 1. Enligt beslut 2022-04-06 dr. 402-10327-2022 bedömer Länsstyrelsen Västra Götaland att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta i dagsläget avseende planens påverkan på vattenförekomsten Tidän-Korsberga till Madängsholm och möjligheten att följa beslutade miljö kvalitetsnormer. Hantering av dagvatten samt påverkan på MKN vatten är därmed prioriterade fokusområden i planarbetet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

AKTUELL MARKANVÄNDNING

Planområdet utgörs idag av allmän platsmark med en anlagd kommunal lekplats bestående av lekredskap med sandtor, pulkabacke samt gräsytor och grusgång. Inom planområdet finns även en busshållplats/bussficka med tillhörande busskur. Angränsande villatomt, Madängsholm 5:21, har en grusad in- och utfart till sin garagebyggnad över södra delen av planområdet. Även angränsande villatomt, Madängsholm 4:41, nyttjar in- och utfarten som en alternativ angöring till sin fastighet.



Ortofoto med beskrivning av planområdet. Planområdet visas med röd linje.

BEBYGGELSE

Inom planområdet

En äldre jordkällare ursprungligen tillhörande grannfastigheten 4:41 ligger i gränsen mellan planområdet och fastigheten 4:41, se bild ovan. Utöver denna finns även en busskur inom planområdet, i direkt anslutning till bussfickan vid Holmavägen/Madängsvägen. Inga andra byggnader finns inom planområdet.

Utom planområdet

Planområdet gränsar i samtliga väderstreck till villabebyggelse. Bebyggelsen på fastigheten Madängsholm 4:41 inrymde tidigare kommunal verksamhet, men såldes på 90-talet och utgör även den numera privatbostad.

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Planområdet ligger centralt i Madängsholms tätort längs huvudgatan Holmavägen/Madängsvägen. I Madängsholm finns förskolan Linblomman som idag omfattar en avdelning. Anvisad grundskola F-6 finns i Folkabo samhälle, ca 8 km bort. Övriga skolor och kommunal service, dagligvaruhandel, sällanköpshandel etc. återfinns i Tidaholms tätort knappt 4 km bort. I Madängsholm verkar idag diverse verksamheter och industrier kopplat till Madängsholms industriområden.

TRAFIK



På bilden ovan illustreras huvudvägen Holmavägen/Madängsvägen med mörkblå linje, planområdet med röd samt gång- och cykelvägen med grön linje.

Via bil har planområdet tillfart från Holmavägen/Madängsvägen som löper genom hela samhället ut till väg 193. En större gång- och cykelväg löper längs Holmavägen/Madängsvägen direkt söder om planområdet och ansluter mot Tidaholms tätort via en separat cg-väg längs väg 193. Till Tidaholm är det knappt 4 km med cykel/bil. Tillgängligheten via både bil, cykel samt till fots är därmed mycket god.

Kollektivtrafik

Inom planområdet finns en hållplats för kollektivtrafik, med tillhörande busskur som sköts av Västtrafik. Buss avgår mot Tidaholms tätort, samt mot Dimbo och

vidare mot Falköping. Tillgängligheten via kollektivtrafik är därmed mycket god, vilket uppmuntrar till fler hållbara resesätt för framtiden.



Bild ovan visar busshållplatsen inom planområdet med tillhörande busskur.

Parkering

Byggrätten medger att yta för erforderlig parkering ryms inom fastigheten. Tänkt parkering lokaliseras till yta märkt med egenskapsbestämmelsen *parkering* i plankartan. Parkering kräver bygglov, och kan efter prövning lokaliseras på prickad mark och till u-områden, i samråd med ledningsägare.

KULTURMILJÖ

Madängsholms samhälle

Tätorten Madängsholm uppstod kring textilindustrin och utvecklades under mitten av 1800-talet. Orten blev stationssamhälle 1906 vid invigningen av järnvägen Tidholm-Vartofta. Bostadsbebyggelsen domineras av egnahem och senare tiders villabebyggelse. De äldre egnahemmen utgjordes ofta av ljusa putsade eller träpanelade fasader samt mansardtak täckt med tegel. Även under 1930- och 40-talen uppfördes egnahem, då med främst slätputsade fasader och sadeltak.

Madängsholm har utgjort en av regionens största textilindustrier i sitt slag. Miljön utgör en värdefull helhet av byggnader som genom sina karaktärsdrag på ett tydligt sätt berättar om sin industriella funktion. För Tidaholms kommun är miljön ensam i sitt slag vad gäller skalan och den samlade bild av textilproduktionen de många byggnaderna ger.

Övre bilden visar arbetarbostäderna längs Holmavägen. Nedre bilderna visar en del av industriområdet längs Tidan med karaktärsfulla tegelbyggnader, samt allén och en del av Madängsholms Gårds huvudbyggnad.



Madängsholms Gård

I norra utkanten av Madängsholms samhälle ligger de äldsta och mest bevarandevärda byggnaderna och miljöerna, som även ingår i utpekad kulturmiljö i Tidaholms kommuns Kulturmiljöprogram från 2020. Området består av Madängsholms gård, Holmafabrikerna och f d arbetarbostäder vid Holmavägen. Området domineras av de många fabriksbyggnaderna på ömse sidor av Tidan. I nära anslutning till dessa ligger f.d. kontor, disponentbostad samt tjänstemanna- och arbetarbostäder. Öster om Tidan ligger Madängsholms Gård där industrin har sitt ursprung. Madängsholms Gård uppfördes 1894-1897, troligen efter ritningar av Skövdearkitekten F A Wahlström. På senare år har större renoveringar och effektiviseringar av gården skett, och många av de ursprungliga gårdsbyggnaderna tyvärr rivits. Men till stor del har gården och huvudbyggnaden än idag behållit sitt ursprungliga utseende och uppbyggnad.

Madängsholms Gård har en tydlig koppling mot Madängsholms samhälle och industriområdet kring Tidan, där alléer, stenvägar och husens placering fortfarande vittnar och den gamla industrins betydelse för gården.

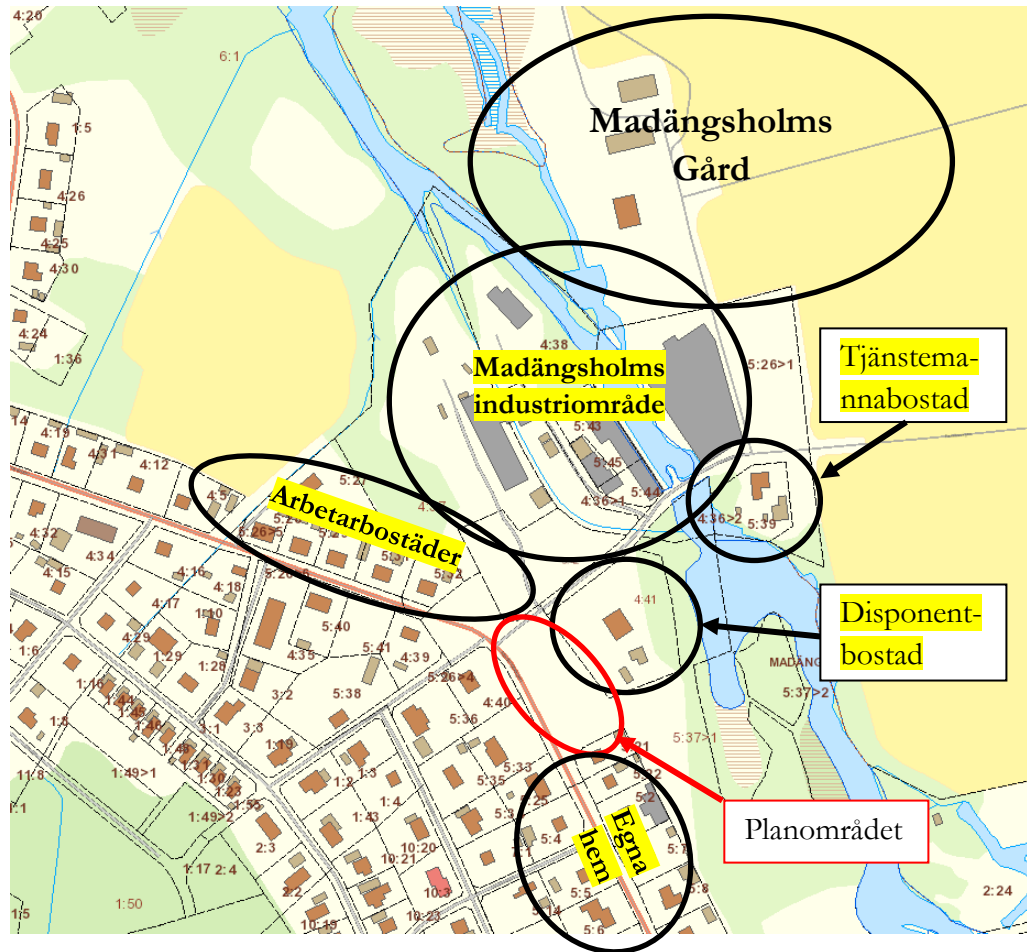


Bild ovan visar de olika områdena med kulturhistoriskt värde inom Madängsholms samhälle.

Disponentbostaden/Holmagården

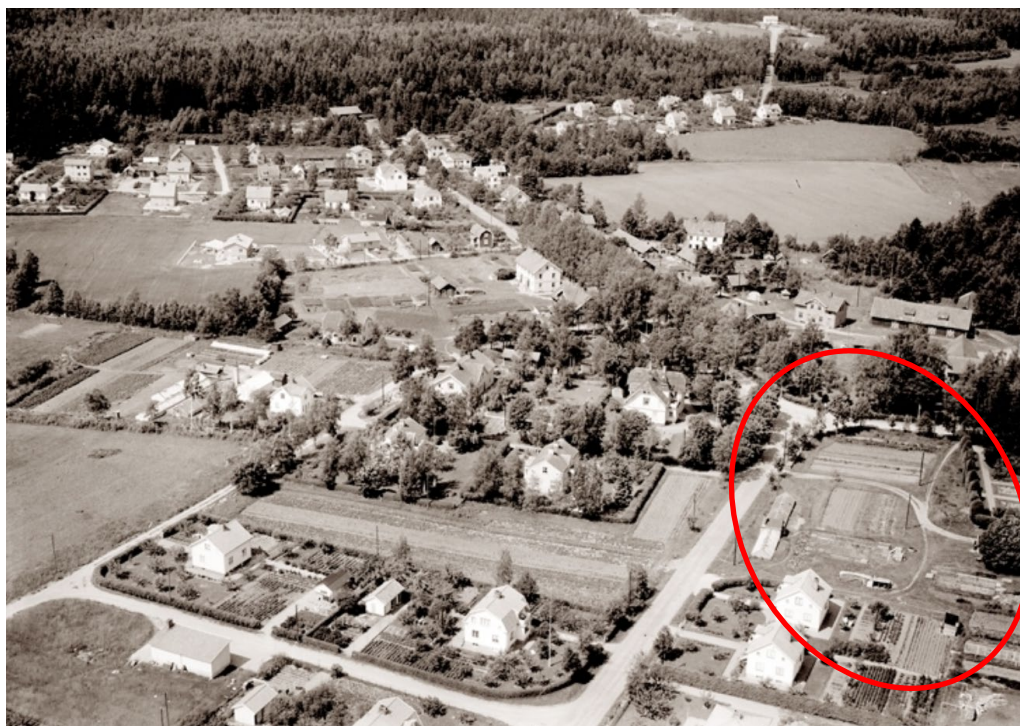
Norr om planområdet ligger den f.d. Disponentbostaden till Madängsholms Gård och industriområde, även kallad Holmagården. Byggnaden uppfördes 1894 och ritades även den av F A Wahlström. Holmagården byggdes om 1960 varvid byggnadens ursprungliga karaktär tyvärr förvanskades. Fönster och skorstenar byttes ut och snickarglädjen togs bort. I slutet av 1990-talet övergick Holmagården från kommunal till privat ägo, då gården styckades av från ursprungsfastigheten och såldes till nuvarande ägare. I samband med detta ändrades detaljplanen till ett bostadsändamål för hela Holmagårdens fastighet Madängsholm 4:41.

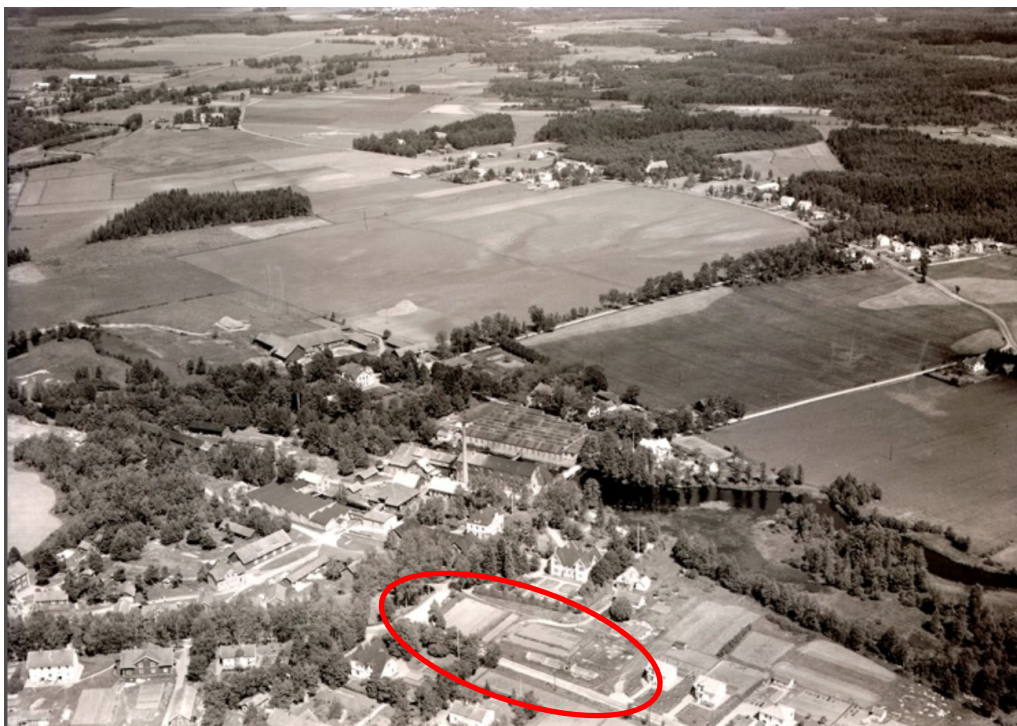


Bilden ovan visar Holmagården/Disponentvilla med delar av tillhörande trädgård, sett från planområdet. Tidigt 1900-tal.

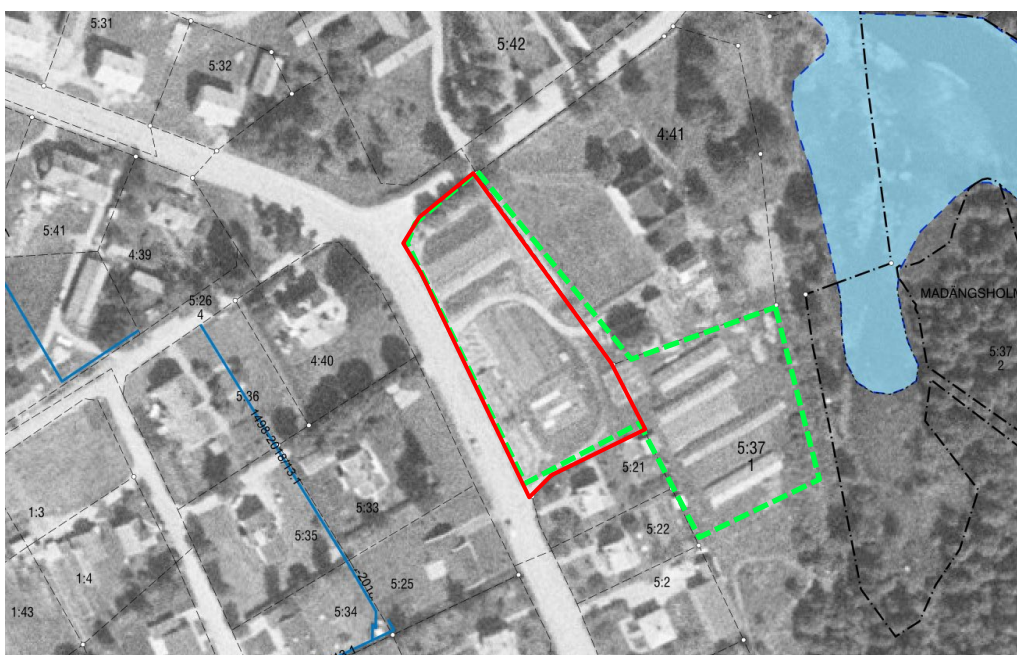
Holma Handelsträdgård

När Disponentbostaden uppfördes hörde det aktuella planområdet till gårdens trädgårdsytor, med diverse planteringar och odlingar. Ganska snart började en mer kommersiell odling att äga rum på ytan, och Holma Handelsträdgård anlades 1931 av Erik Wik. Handelsträdgården var verksam till runt 1975 och omfattade ca 3,5 tunnland. Inom området fanns 5 växthus, odlingsbänkar samt planteringar på friland. Verksamheten lades ned 1975 och det sista växthuset, beläget längs Holmavägen/Madängsvägen, revs under 90-talet.





På föregående sida samt ovan visas två flygfoton över Madängsholm från år 1956 respektive -50, där Holma Handelsträdgård är markerad med röd cirkel.



Historiskt ortofoto från år 1960. Planområdet markeras med röd linje, och området för Holma Handelsträdgård med grön streckad linje.

Kulturmiljöprogram

Planområdet ingår i område för Madängsholm av högsta kulturhistoriska värde, enligt antaget kulturmiljöprogram för Tidaholms kommun, 2020. I avsnitt kring *Madängsholm – Industrimiljö med textilindustri och tillhörande byggnader*, beskrivs miljön som en värdefull helhet av byggnader som genom sina karaktärsdrag på ett tydligt sätt berättar om sin industriella funktion och samhällets framväxt.

LÄMPLIGA FÖRHÅLLNINGSSÄTT

Utpekad av kommunen som område av högsta kulturhistoriska värde.

Bebyggelsens tidstypiska karaktärsdrag och materialval bör respekteras. Verksamhetsbyggnader samt bebyggelsen vid Madängsholms gård representerar tillsammans bebyggelse av särskilt kulturhistoriskt värde.

Den samlade miljön av verksamhetsbyggnader från olika tidsskeden och med skilda funktioner skapar tillsammans en helhet som bör värnas.

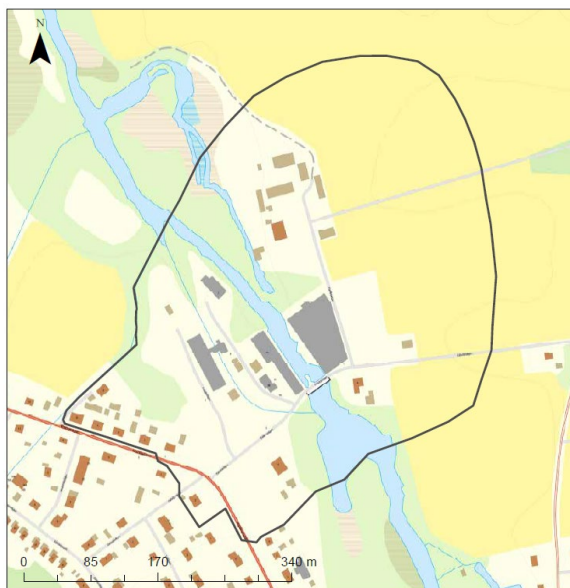
Befintliga byggnadskroppar bör inte förändras genom tillägg i form av ytterligare tillbyggnader. Möjligheten att uppleva anläggningen från Fabriksvägen är viktig. Eventuellt tillkommande bebyggelse bör inte placeras mellan befintlig bebyggelse och Fabriksvägen. Eventuellt tillkommande bebyggelse bör genom sin skala inte konkurrera med befintlig bebyggelse.

Byggnadernas samband med vattnet är viktiga och bör inte försvagas visuellt.

Anläggningen bör ses som en helhet där åtgärder rörande byggnader och miljö samordnas. Upprätthållandet av en vård- och underhållsplan kan peka ut viktiga karaktärsdrag och värden, belysa skadesituation, avgöra lämpliga vårdåtgärder och prioritera åtgärderna.

Den samlade gårdsbilden hos Madängsholms gård är viktig. Nya ekonomibygnader bör i första hand förläggas norr om befintlig gårdsanläggning.

Stenmurar samt vägkantsträd och alléer längs Fabriksvägen och uppfartsväg till Madängsholms gård bör värnas som väsentliga delar i miljön. Trädgårdar med odlingar, buskar, träd samt avgränsande staket och häckar utgör viktiga delar i miljön kring disponentbostad och tjänstemannabostad på Fabriksvägen samt Madängsholms gård.



Lämpliga förhållningssätt anges bland annat som:

”Bebyggelsens tidstypiska karaktärsdrag och materialval bör respekteras.

Verksamhetsbyggnader samt bebyggelsen vid Madängsholms gård representerar tillsammans bebyggelse av särskilt kulturhistoriskt värde.”

Nykelvärden för miljön anges bland annat som:

• *Helhetsmiljö industri-tätort-gård*

• *Mångfalden av industribyggnader med läsbar karaktär och tydligt samband med vattnet*

• *Gårdsmiljön med bebyggelse samt trädgård med stenmurar, stenbro.”*

För att säkerställa att ny bebyggelse på ett lämpligt sätt blir en del av den befintliga kulturmiljön ges en bestämmelse i plankartan som styr tillkommande bebyggelses utformning: f1 - Byggnader ska utformas med särskilt beaktande av områdets karaktär och kulturhistoriska värde och inte avvika vad gäller skala, proportion, färgsättning och materialval.

RIKSINTRESSEN

Inga riksintressen eller andra förordnanden gäller för planområdet.

FORNLÄMNINGAR

Området innehåller inga kända registrerade fornlämningar enligt Riksantikvarieämbetets söktjänst Fornsök.

BIOTOPSKYDD - STENMURAR

Längs Fabriksvägen löper idag en stenmur. Enligt Miljöbalken (MB) 7 kap. 11 § omfattas dessa av ett generellt biotopskydd i jordbrukslandskapet och får inte skadas. Denna stenmur står dock inte i närhet till odlad eller brukad mark, men omnämns likväl som ett viktigt element att bevara för gällande kulturmiljö ”Madängsholm – Industrimiljö med textilindustri och tillhörande byggnader” i Kulturmiljöprogram för Tidaholms kommun 2020. Stenmuren kommer ligga kvar i oförändrat läge. Förslagsvis sker restaurerande åtgärder på stenmuren i samband med byggtreprenaden, där raserade partier återställs och lagas.



Foto på stenmuren längs Fabriksvägen.

MARKFÖRORENINGAR

Planområdet är registrerat i Länsstyrelsens databas EBH-stödet för förorenade områden. För planområdet finns en EBH-utredning genomförd av länsstyrelsen 2014-03-03 (Dnr. 577-7744-2014). Området är placerat i riskklass 3 – måttlig risk, kopplat till Holma handelsträdgård som varit verksam på platsen. Generellt inom

branschen handelsträdgårdar och plantskolor användes bekämpningsmedel med hög nivå farlighet, och den största förbrukningen ägde rum mellan 1945-1975. Under samma period som aktuell plantskola var verksam.

Med anledning av detta har en miljöteknisk markundersökning motsvarande MIFO fas 2 utförts för planområdet och redovisas under kapitlet planförslag och rubriken ”markföroreningar”.

LUFTFÖRORENINGAR

Miljökvalitetsnormerna för luft är gränsvärdesnormer och anger de gränsvärden som inte får överskridas, för att varken människors hälsa eller djur, växter och kulturvärden ska skadas. Det finns miljökvalitetsnormer för följande ämnen: kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar, bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Dessa styrs genom luftkvalitetsförordning (2010:477) och till detta finns även en föreskrift från naturvårdsverket om kontroll av luftkvalitet (2010:8). Enligt Naturvårdsverket innehåller förordningen miljökvalitetsnorm av gränsvärdes- och målsättningskaraktär, samt miljökvalitetsnormer för fina partiklar (PM_{2,5}). Kommunerna ansvarar liksom tidigare för att kontrollera flertalet miljökvalitetsnormer och underrätta Naturvårdsverket och Länsstyrelsen vid överskridande eller risk för överskridande av en miljökvalitetsnorm.

Relevant för detaljplanen är främst MKN för kväveoxider och partiklar där trafiken är största föroreningskällan.

Tidaholms kommun är medlem i Luft i Väst. De senaste mätningarna av PM₁₀ (partiklar i luften) som genomfördes vinterhalvåret 2011/2012 visar att Tidaholms tätorts urbana luftmiljö PM₁₀ ligger under miljökvalitetsmålet. Även NO₂ (kvävedioxider) med senaste mätning 2021 klarar miljökvalitetsmålet. Det är rimligt att anta att samma eller lägre värden uppnås i Madängsholm tätort, vilken till ytan är ett mindre samhälle med lägre trafikintensitet och industriutsläpp. Genomförandet i denna detaljplan bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för luft negativt.

Utbyggnaden av planen innebär inte en ökning av antalet fordon i Madängsholms samhälle, då det innebär en flytt av befintlig verksamhet ca 200 från Linvägen till Holmavägen/Madängsvägen. Det är därmed samma mängd fordon som hämtar/lämnar på förskolan efter genomförd plan som innan. Tack vare goda kommunikationer i form av gång- och cykelvägar till och kring planområdet, det centrala läget i samhället samt möjligheten att enkelt kunna åka buss till och från platsen gör att planen medger så hållbara kommunikationssätt som är möjligt. Vilket i sin tur innebär en så liten negativ påverkan på luftkvaliteten som möjligt. Att dessutom medge en plats för nybyggnad av förskola i de mindre samhällena i kommunen, och inte bara i centralorten Tidaholm, gör också att färdvägarna och antalet längre resor inom kommunen på sikt kan minska.

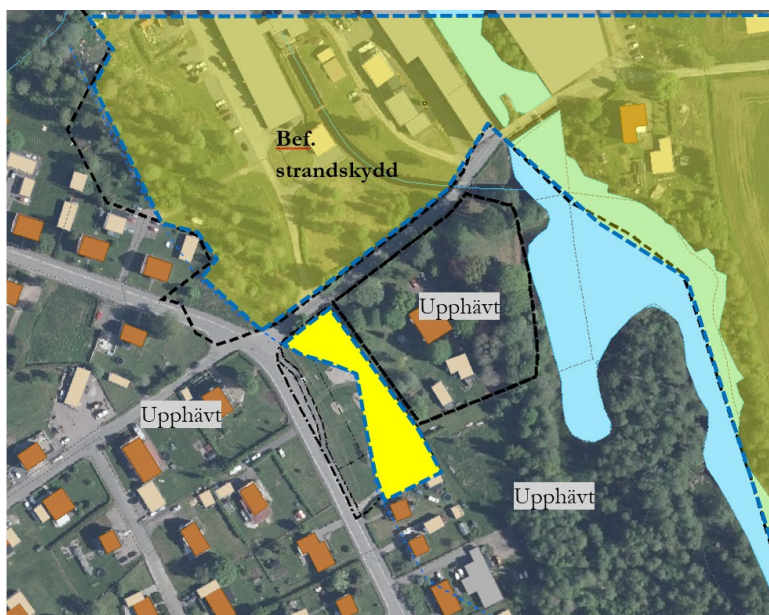
DAGVATTEN

Planområdet är anslutet till det kommunala vatten- och avloppssystemet. Dagvatten från hårdgjorda ytor bör renas inom fastigheten innan det släpps till dagvattennätet. För att inte minska grundvattenbildningen, erhålla viss rening av dagvattennätet, inte påverka omkringliggande vegetation mm, bör infiltration av dagvatten från tak och hårdgjorda ytor anordnas. Dagvatten ska tas om hand lokalt inom fastigheten (LOD) där så är möjligt. I annat fall ska dagvattennätet fördröjas inom fastigheten innan det släpps till dagvattennätet. Detta förutsätter dock att utredningen om föroreningar på platsen visar att infiltration och rening via LOD är möjlig, alternativt att sanering av förorenade massor utförts vilket möjliggjort en infiltration på platsen innan exploatering påbörjas. Lösning för dagvattenhantering redovisas under planförslag – teknisk försörjning.

STRANDSKYDD

Enligt miljöbalkens 7 kap 13-18 §§ gäller 100 meters generellt strandskydd för sjöar och vattendrag. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för rörligt friluftsliv och bevara goda livsvillkor på land och i vatten för växt- och djurlivet. I gällande detaljplan från 1959 är strandskyddet upphävt för planområdet. I och med att detaljplanen ändras återinträder det generella strandskyddet på 100 meter från Tidans strandlinje och delar av planområdet infattas då återigen av strandskydd. Se bild nedan.

Kommunen har för avsikt att även i denna detaljplan upphäva strandskyddet.

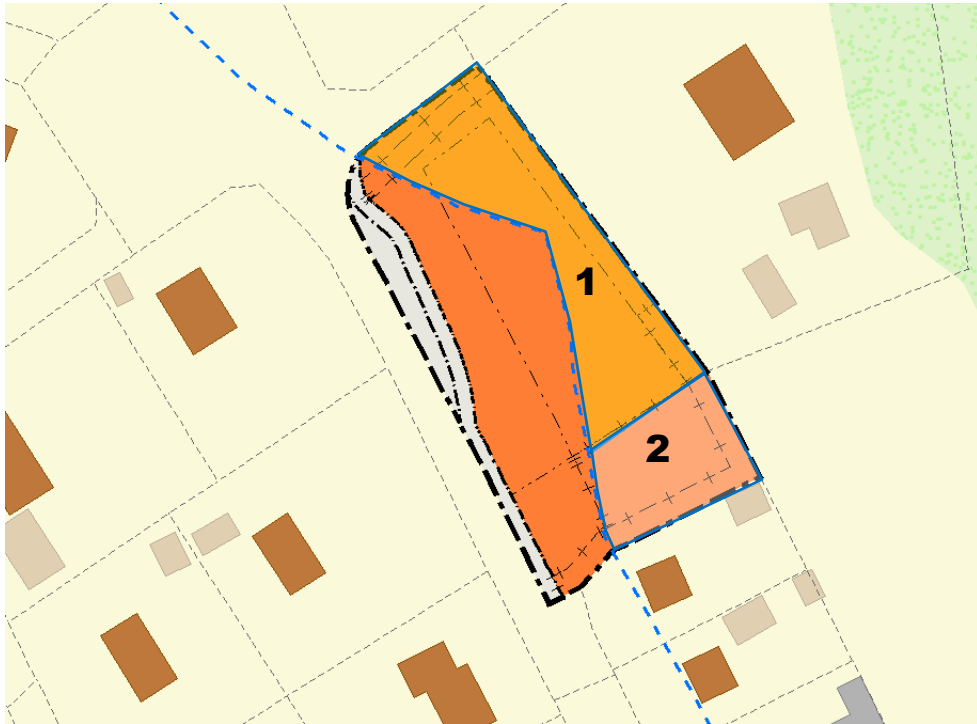


Ljusgult område visar dagens befintliga strandskydd. Gult område illustrerar den remsa av strandskydd som skulle återinträda i denna plan i det fall det inte upphävs på nytt.

Skäl för upphävande

Kommunen får enligt 4 kap 17 § i plan- och bygglagen upphäva strandskyddet i en detaljplan enligt miljöbalken 7 kap 13-18 §§ om särskilda skäl föreligger.

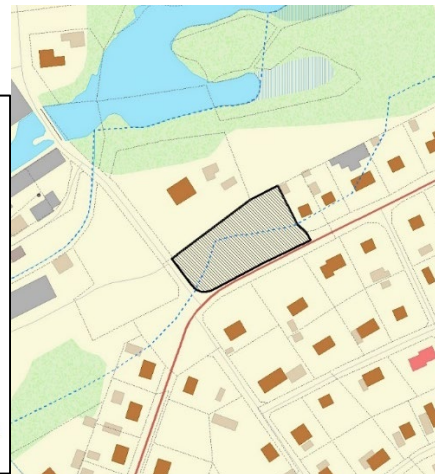
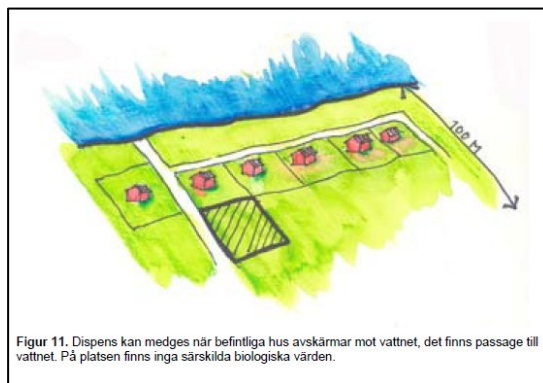
För planområdet åberopar kommunen två skäl för två delar av planområdet. Se del 1 och del 2 i bilden nedan.



Bilden ovan visar planområdet samt yta 1 och 2 som åter innefattas av strandskydd vid ändring av detaljplanen.

- Miljöbalkens 7 kap § 18 c punkt 2

Som särskilt skäl 1 åberopar kommunen Miljöbalkens 7 kap § 18 c punkt 2 för yta 1 enligt bild ovan; att området ”genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen”.



Bilden ovan till vänster är hämtad ur Naturvårdsverkets publikation ”Strandskydd – en vägledning för planering och prövning” från 2009 och visar en exempelbild där Miljöbalkens 7 kap § 18 c punkt 2 kan åberopas.

Bilden ovan till höger visar planområdet och strandskyddsområde inom 100 m från Tidan. Svartskrafferad yta visar planområdet. När ny detaljplan upprättas återinträder strandskyddet enligt blå streckad linje inom planområdet.

Likt Naturvårdsverkets exempelbild kommer planområdet inom yta 1 gränsa till befintlig bebyggelse samt vara avskärmat från vattnet av befintlig bebyggelse. Planområdet är alltså väl avskärmat från Tidan av en befintlig bostadstomt där strandskyddet redan är upphävt i detaljplan, varför strandskyddets intentioner för platsen anses ha spelat ut sin roll.

Den ytan som i planen är tänkt för parkering, yta 2, gränsar till bebyggelse, men är dock inte avskärmat från Tidan med bostadstomt, varför Miljöbalkens 7 kap § 18 c punkt 2 inte kan appliceras. Ytan behövs dock för att tillgodose parkering samt befintlig in- och utfart till angränsande fastigheter.

- Miljöbalkens 7 kap § 18 c punkt 6

Som särskilt skäl 2 åberopar kommunen Miljöbalkens 7 kap § 18 c punkt 6 för yta 2 enligt bild ovan; att ”området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området”.

Skolverksamhet är ett samhällsviktigt intresse och en samhällsviktig verksamhet som enligt kommunala beslut skall tillgodoses inom orten. Ytan har utsetts som mest lämpad ur tillgänglighet, trygghet, genomförande och befintlig användning av de ytor som finns tillgängliga i Madängsholm tätort för ändamålet. För att en skolmiljö ska vara funktionell och tillgodose de krav på tillgänglighet som ställs vid nybyggnationer måste angöring för bl.a. matleveranser samt viss parkering finnas i direkt anslutning till byggnaden. För området finns ingen annan möjlighet att anlägga yta för parkering eller leveranser än inom planområdet. Ytan avgränsas åt alla håll av privatbostäder eller gata. Även plats för in- och utfart till planområdet begränsas på grund av trafiksäkerheten, då de övriga delarna av planområdet angränsar till vägkorsning eller bussangöring. Lämpligast är även att samnyttja in- och utfart för nämnda funktioner med den in- och utfart som redan finns på platsen idag och som även måste fortsätta tillgodoses på platsen efter planens genomförande. Parkering och angöring är därför begränsad till just denna yta.

För att trots strandskyddets upphävande tillgodose strandskyddets intentioner om allmänhetens tillgänglighet till strand- och vattenområdet införs följande planbestämmelser för yta 2 i plankartan:

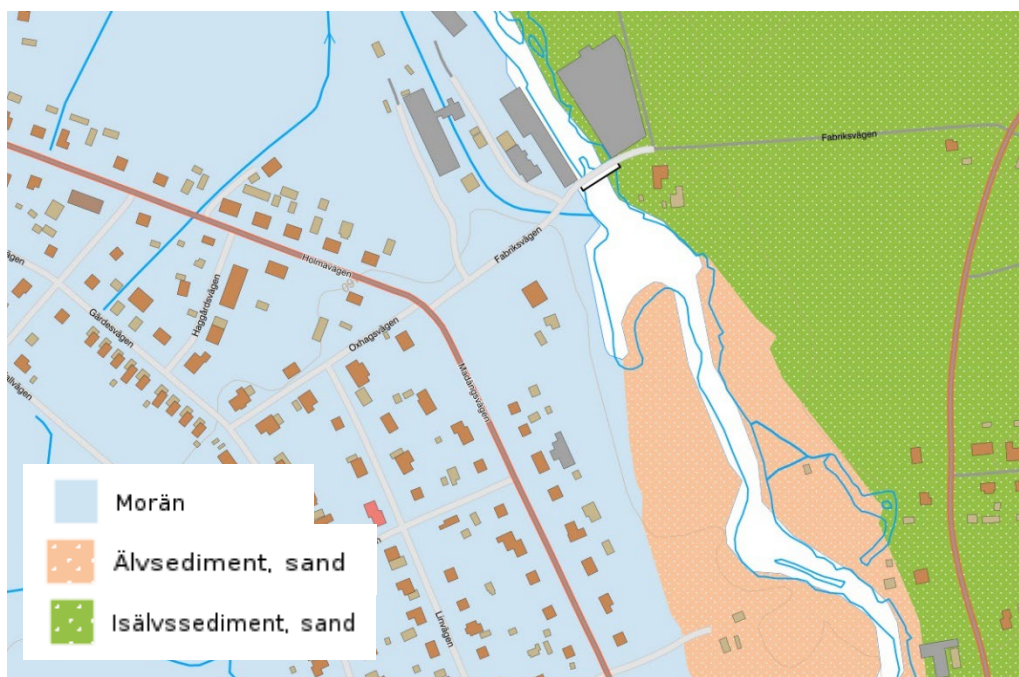
n1 – Ytan ska vara tillgänglig för allmän parkering

n2 – Ytan ska vara tillgänglig för fri passage ner mot Tidan

Planbestämmelserna ovan säkerställer att strandskyddets intentioner måste efterföljas med allmänhetens tillgänglighet till Tidan, även då strandskyddet upphävs och ytan kan nyttjas för in- och utfart samt angöring och parkering. Att ytan görs tillgänglig för allmän parkering innebär även att de som ämnar besöka Tidan och dess grönstråk framöver kan nyttja ytan för just detta syfte. Därmed anser kommunen att strandskyddet kan upphävas i detaljplan för all kvartersmark inom planområdet.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt SGU:s översiktliga jordartskarta består planområdet av morän. Utanför planområdet i området närmast och på andra sidan av Tidan återfinns älvsediment med huvudfraktion sand och på östra sidan Tidan är det Isälvs sediment med huvudfraktion sand som dominerar. Ingen geoteknisk undersökning har genomförts specifikt för planområdet, men i samband med miljöteknisk markundersökning undersöktes markens beskaffenhet samt grundvattennivåer registrerades. I fält noterades sandig morän med ett övre lager av mull, vilket bekräftar SGU:s jordartskarta för området. Vid provtillfället, 2022-12-19, gjordes 9 skruvprovpunkter ned till ett djup av 3m. Vid provtillfället noterades inget grundvatten i någon provpunkt, men lätt fuktig jord noterades vid 2,5-3m djup i provpunkt 22MS02 (ungefärlig plats för tänkt parkering).



Utdrag ur SGU jordartskarta.

Radon

Inga radonmätningar har gjorts på platsen inför samråd. Inom området finns ingen anledning att misstänka höga radonhalter baserat på jordens sammansättning. Det finns heller inga registrerade höga radonvärden i bostadshus på orten.

Tills eventuell geoteknisk undersökning genomförs i samband med utredning om förorening, anses marken klassas som normalradonmark, där nya byggnader ska utföras radonskyddade.

Inom området ska därmed byggnader uppföras med radonskydd om inte undersökningsresultat från undersökningar kan påvisa att det inte behövs.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

PLANERAD BEBYGGELSE

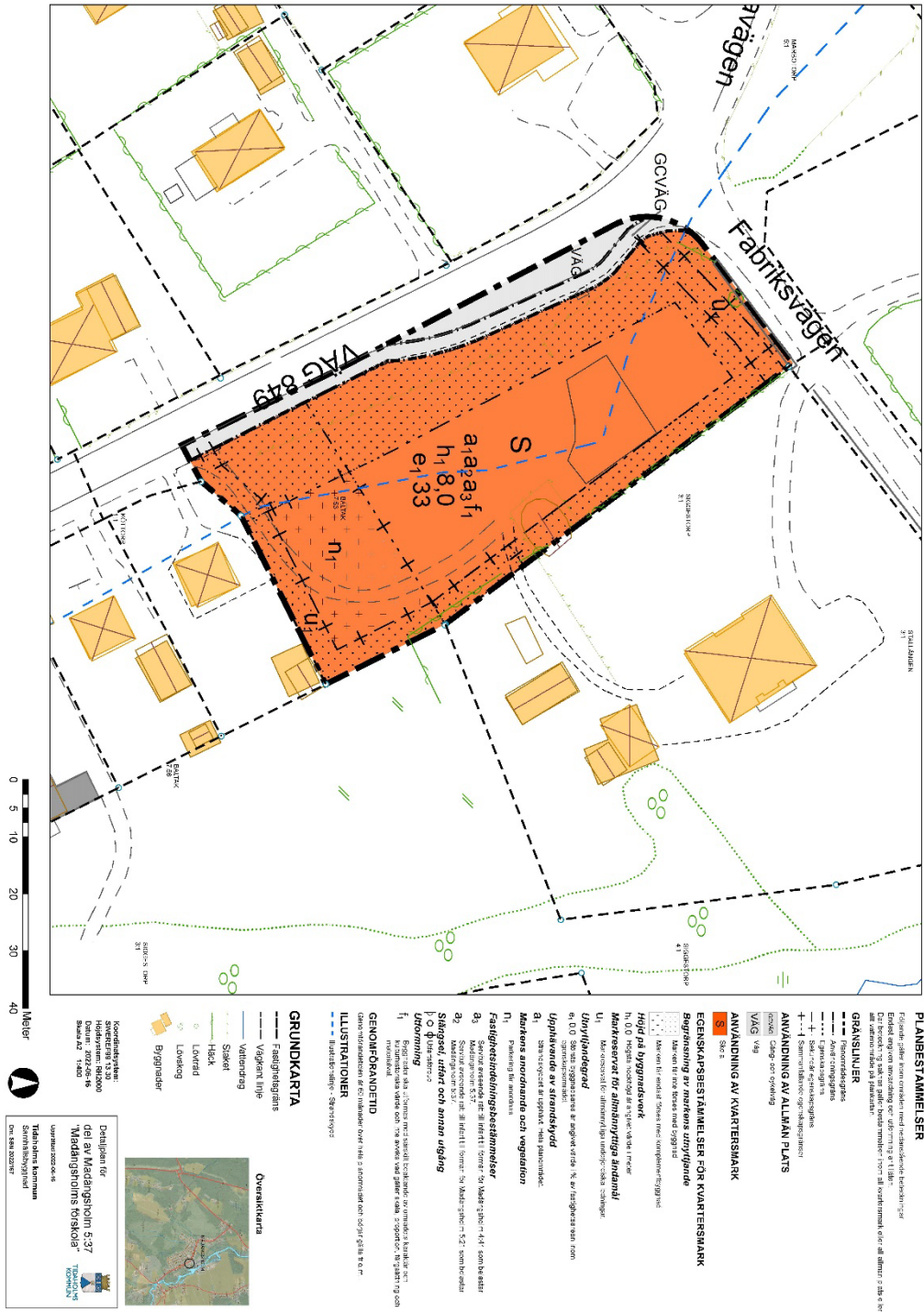
Planområdet anger kvartersmark för att möjliggöra nybyggnad av skola/förskola på platsen. Planen säkrar även befintlig gång- och cykelväg längs Holmavägen/Madängsvägen samt befintlig bussangöring. Se illustration nedan.

Angöring till förskolan förläggs i befintlig in- och utfart i sydvästra delen av planområdet, vilken även tjänar grannfastigheten Madängsholm 5:21. Här anläggs även parkering, vilket anges med planbestämmelser.



Illustrationsbild över tidigt förslag till nybyggnation av förskola med tillhörande parkering.

Plankarta



Planbestämmelser

Användningsbestämmelser

GC-väg - Innebär kombinerad gångväg samt cykelväg för allmän gång- och cykeltrafik. För att möjliggöra optimal skötsel och drift av vägbelysning vid sidan av befintlig gc-väg så planläggs även en yta om 1/2 meter utanför asfaltskanten som gc-väg.

VÄG – Innebär att befintlig bussangöring, som kopplas till genomfartsvägen Holmavägen/Madängsvägen, planläggs med ändamålet väg för allmän fordonstrafik.

S Skola – Innebär kvartersmark med användningen förskola, fritidshem, skola eller annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten skola ingår i användningen.

Egenskapsbestämmelser

a1 – Startbesked får inte ges för byggnader förrän marföreningar är avlägsnade ned till halter godkända för KM (känslig markanvändning).

b1 - Grundläggning av huvudbyggnad skall ske 50 cm ovan anslutande gatuhöjd

e1 – Största byggnadsarea är 33% av fastighetsarean inom egenskapsområdet.

f1 - Byggnader ska utformas med särskilt beaktande av områdets karaktär och kulturhistoriska värde och inte avvika vad gäller skala, proportion, färgsättning och materialval.

h1 - Högsta nockhöjd om 8 meter medger uppförande motsvarande tvåvåningshus.

n1 – Ytan ska vara tillgänglig för allmän parkering

n2 – Ytan ska vara tillgänglig för fri gångpassage ned mot Tidan

u₁ – bestämmelsen reglerar läge och placering av markreservat för allmännyttiga ändamål såsom ledningar under jord.

Prickmark – marken får inte förses med byggnadsverk.

Utfartsförbud – Körbar utfart får ej anordnas.

Strandskyddet är upphävt för hela planområdet.

Genomförandetiden för planen är 60 månader. Genomförandetiden innebär att det finns en garanterad rätt att bygga enligt planen. Efter att genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och spillvatten

Kommunalt vatten och spillvatten finns beläget strax utanför planområdet i Holmavägen/Madängsvägen. En ny påkopplingspunkt och serviser tillskapas. Det befintliga ledningsnätet bedöms klara den tillkommande volymen. Beräknad årsförbrukning väntas bli ca 200 m³/år.

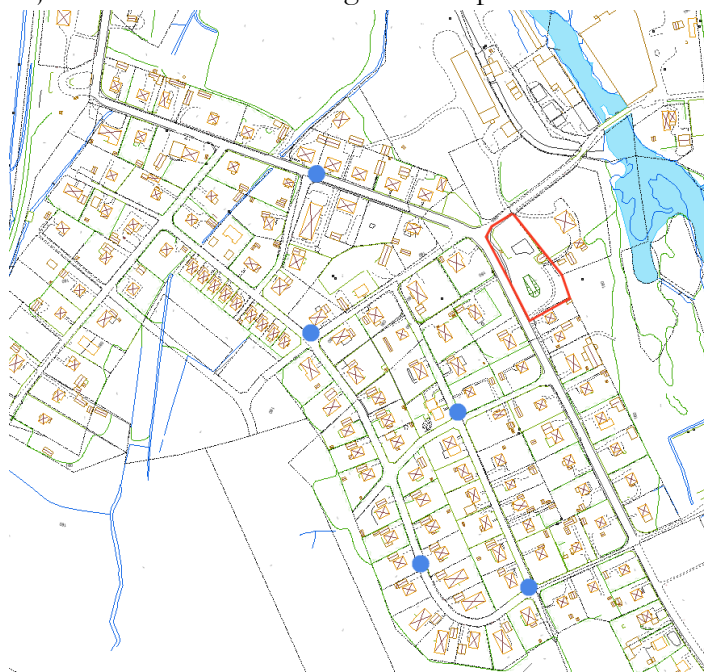
Dagvatten

För att inte påverka vattendragen negativt är det lämpligt att planera för fördröjning och hantering av dagvatten på ett hållbart sätt. En lämplig lösning för planen är att anlägga ytor anpassade för att hantera vatten för fördröjning i samband med anläggande av parkering, som vid extrema förhållanden kan breddas via naturytor mot Tidan för att undvika ev. skador på bebyggelse. I samband med byggnation av ny parkeringen är tanken att så kallade fördröjningsmagasin för dagvatten anläggs under den hårdgjorda ytan. Dessa magasin projekteras för att klara en kapacitet om 20-årsregn med 10 min rinntid, vilket för planområdet motsvarar fördröjning av ca 26 m³. Utöver dessa magasin kan parkeringsytan höjdsätts och dimensioneras för att översvämmas/omhänderta ytterligare ca 90 m³, vilket tillsammans motsvarar kapaciteten för ett eventuellt 100-årsregn (ca 118 m³) med en timmes varaktighet. Detta innebär att planområdet inte kommer påverka vattendraget Tidan negativt på grund av tillkommande vatten till följd av en tänkt exploatering.

Påvisade föroreningar inom planområdet påverkar inte möjligheten till fördröjning av dagvatten negativt. De påvisade höga halterna av tungmetaller var ytligt förekommande och skall avhjälpas innan tänkt exploatering kan påbörjas.

Brandposter och släckvatten

Det finns 5 brandposter i Madängsholms samhälle, där de två närmsta finns inom ett avstånd av 150-200 meter från planområdet. Se bild nedan. Utöver detta rinner även Tidan strax norr om planområdet, med god möjlighet att hämta vatten från kajkanter och broar. Ytterligare brandposter bedöms därmed inte krävas i planen.



Befintliga brandposter (blå cirklar) i planområdets närhet (planområdet markerat med röd linje).

Elförsörjning

Planerad bebyggelse kan anslutas till befintligt ledningsnät tillhörande Tidaholms Energi AB.

Belysning

Gatubelysning finns längs Holmavägen/Madängsvägen, vid bussangöring samt längs Fabriksvägen och bedöms som god. Belysning vid parkering, byggnad och lektyor inom kvartersmark anordnas vid behov i samband med exploatering. Ingen tillkommande allmän belysning bedöms krävas.

Fiber

Fiber är utbyggt till och inom området.

Avfallshantering

Sophantering planeras i anslutning till parkering, där vändplan anordnas för att undvika backande rörelser för avfallsfordon. Verksamheten ska ordna tillräckliga utrymmen för att sortering och hämtning av avfall ska kunna ske, vilket säkerställs i bygglovet.

MILJÖBESKRIVNING/ STÖRNINGAR

Undersökningssamråd om betydande miljöpåverkan (bilaga 1) har genomförts, varvid planens genomförande eventuellt bedöms generera betydande miljöpåverkan. Detta med avseende planens påverkan på vattenförekomsten Tidän-Korsberga till Madängsholm och möjlighet att följa beslutade miljö kvalitetsnormer. Påverkan på vattenförekomsten är kopplat till planens omhändertagande av dagvatten, vilket kommunen därför lägger extra vikt vid att beskriva. På så sätt görs bedömningen att någon specifik miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte behöver upprättas för området. Motivet är att verksamheter inom området inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan på miljö, hälsa eller med naturresurser, så länge en god dagvattenhantering anläggs i samband med tänkt exploatering.

Betydande miljöpåverkan

Enligt 6 kap. 3 § miljöbalken ska kommunen göra en undersökning av planer, program eller ändringar, om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med undersökningen är att integrera miljöaspekter i planen eller programmet så att en hållbar utveckling främjas.

Om planens, programmets eller ändringens genomförande medför en betydande miljöpåverkan så ska en strategisk miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning, MKB enligt PBL 4 kap 34§.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att planens genomförande inte får betydande miljöpåverkan, se bilaga 1. Enligt beslut 2022-04-06 dr. 402-10327-2022 delar inte Länsstyrelsen Västra Götaland kommunens bedömning.

Tidaholms kommun bedömer att genomförandet av denna detaljplan inte innebär en betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i PBL och miljöbalken, så länge beslutade miljö kvalitetsnormer för Tidän kan följas. Planens utformning har begränsats sedan samråd om betydande miljöpåverkan med Länsstyrelsen hölls. Vid samrådet löpte planområdesgränsen ned mot Tidäns strand, då en tanke var

att på platsen fördröja dagvatten i en öppen fördröjningsdamm eller fördröjningsdike, innan en ev. breddning mot Tidån. De tankarna har omarbetats, och en fördröjning av dagvatten och skyfall sker nu på planerad yta för parkering. Dagvattenberäkningar har gjorts, vilka påvisar att dagvatten motsvarande 20-årsregn kan fördröjas i magasin inom fastigheten utan problem, samt ytor för omhändertagande av 100-årsregn kan tillskapas inom den tänkta parkeringsytan. Detta innebär att Tidåns vattendrag inte får en ökad negativ belastning till följd av exploateringen, varvid en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver tas fram.

Ställningstagandet att detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan grundar sig på följande:

- planförslaget följer översiktsplanens intentioner.
- riksintressen, strandskydd, miljö kvalitetsnormer påverkas/överskrids inte.
- planförslaget innebär inga risker för människors hälsa och säkerhet.

Miljömål

Planens intentioner bedöms positivt påverka det nationella miljömålet God bebyggd miljö, genom en förtätning inom befintlig bebyggelse.

Planens intention är i linje med de mål och strategier som finns i ÖP2022 - Översiktsplan för Tidaholms kommun, antagen 2021-11-29. Prioritet nr. 2 för bebyggelse (näst efter Tidaholms tätort) är Ekedalens och Madängsholms tätorter, där en förtätning av befintlig bebyggelse bör ske där så bedöms möjligt och lämpligt. Alltså en positiv inverkan och i linje med utpekade mål.

Markföroreningar

Miljöteknisk markundersökning - Sammanfattning

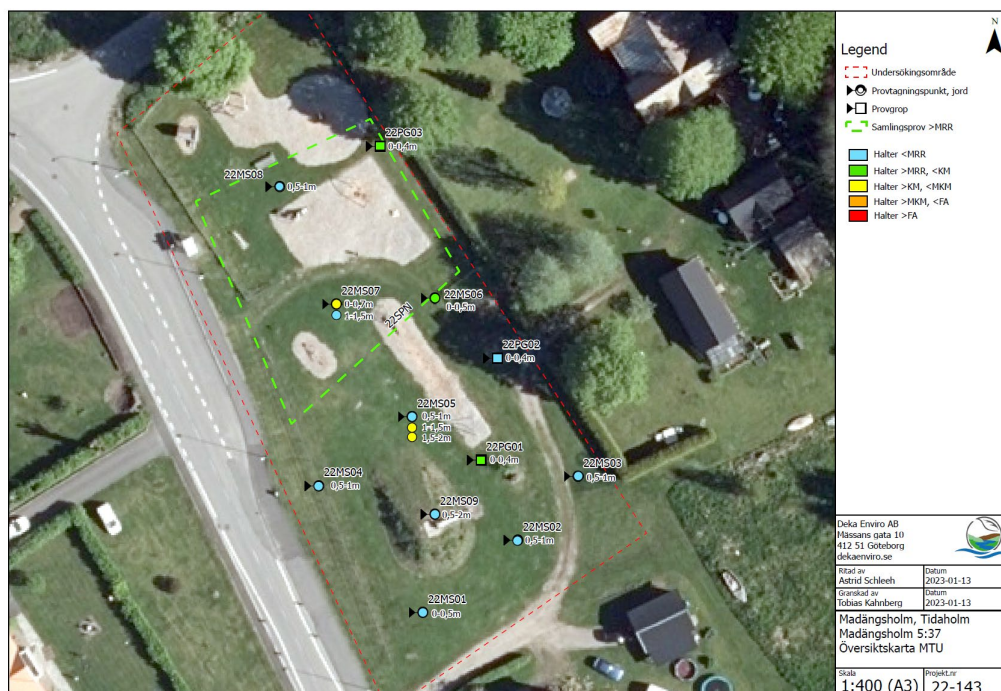
DEKA Enviro AB har under vintern 2022 tagit fram en miljöteknisk markundersökning motsvarande MIFO fas 2 för aktuellt område.

Undersökningen utfördes i samband med planerad byggnation av förskola och förskolegård. Den nu genomförda undersökningen har omfattat skruvprovtagning i jord i 9 punkter med hjälp av borrhavn, 3 handgrävda provgropar, samt ett samlingsprov. Syftet med undersökningen har varit att översiktligt kontrollera eventuella föroreningshalter. I dagsläget återfinns lekplats och gräsyta på fastigheten men historiskt har platsen nyttjats för vägområde samt handelsträdgård med tillhörande växthus och odlade ytor.

I Naturvårdsverkets riktvärdesmodell nyttjas två olika typer av markanvändning för beräkning av generella riktvärden: Känslig Markanvändning, KM, där markkvaliteten inte begränsar val av markanvändning (ex bostadsmark) samt Mindre Känslig Markanvändning, MKM, där markkvaliteten begränsar val av markanvändning till t ex kontor, vägar eller industrier. Inom ramen för denna undersökning jämförts erhållna resultat med Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM och MKM. Planerad markanvändning för aktuellt område bedöms främst motsvara KM eftersom fastigheten framöver avses nyttjas för

förskola. Högre halter kan i vissa fall accepteras i vägbanor, parkeringsytor, större djup etc.

Erhållna resultat påvisar halter av bly och kvicksilver över riktvärde för känslig markanvändning (KM) i två provpunkter, 22MS05 (1–2 m) respektive i 22MS07 (0–0,7 m). Halterna bedöms inte medföra några oacceptabla risker så länge det rör sig om utomhusmiljö eftersom en stor utspädning sker i utomhusluften. I de ytligare jordlagren, ca 0–0,5 m, i delar av området påvisas även halter av metaller över MRR men under KM.



Översiktsbild miljöteknisk markundersökning, undersökningsområde och provpunkter.

Riskbedömning

Vid bedömning av föroreningsituationen i enlighet med MIFO fas 2, Naturvårdsverkets rapport 4918, har följande parametrar belysts; de uppmätta föroreningarnas farlighet, föroreningsnivå, spridningsförutsättningarna i området samt områdets känslighet och skyddsvärde.

Spridningsförutsättningarna bedöms sammantaget som små till måttliga med anledning av att morän återfinns under de genomsläppliga jordarna i de ytliga jordlagren, att jorddjupet är relativt stort, samt att inget grundvatten påträffades under fältundersökningarna (ytligare än 3 m) som därmed begränsar potentiell spridning i djupled tillsammans med de låga halterna med enbart enstaka parameter över KM i två enskilda prover som påvisats i jord på fastigheten. Möjliga föroreningar som identifierades vid utförande av provtagningsplan för denna undersökning har en mycket hög farlighet, det är dock enbart bly och kvicksilver som har påvisats i en halt över KM men under MKM i två av provtagningspunkterna. Känsligheten bedöms vara stor till mycket stor utifrån

dagens markanvändning (lekplats) och kommande markanvändning (förskola). Skyddsvärdet är generellt litet till måttligt inom fastigheten.

Utifrån ovan förda motiveringar och underlaget från genomförd markundersökning tillsammans med uppgifter i provtagningsplan för MIFO fas 2 är den sammantagna bedömningen att fastighetens verksamhet enligt MIFO fas 2 bör placeras i riskklass 3, måttlig risk. Det som bidrar till riskklassen är en sammanvägning av dels de potentiella föroreningarnas farlighet som sälls mot de påträffade mycket låga föroreningsnivåerna eller avsaknad av dess ämnen. Att fastigheten föreslås placeras i riskklass 3 och inte riskklass 4 beror på att de ämnen som har påträffats har en mycket hög farlighet, dock endast i två provpunkter.

Slutsats

Resultaten från provtagningen anses som tillförlitliga och representativa för fastigheten och sannolikheten är låg att mycket högre föroreningsnivåer ska förekomma. Utifrån nu utförd undersökning och erhållna resultat bedöms fastigheten/verksamheten motsvara riskklass 3 utifrån MIFO-metodiken. Nuvarande och planerad markanvändning bedöms som lämplig utifrån resultaten av utförd undersökning och beskrivning av föroreningssituation.

Endast två tungmetaller (kvicksilver och bly), har påvisats i två punkter i halter som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för KM (se bilaga, miljöteknisk markundersökning, för utförlig beskrivning). Dessa behöver hanteras för att planerad användning, förskola ska anses lämplig på platsen. På grund av den begränsade förekomsten av tungmetallerna kan detta hanteras i samband med entreprenaden.

Genomförande

Ingen fullskalig sanering bedöms nödvändig i området som helhet utifrån nu erhållna resultat. Däremot rekommenderas utskiftning av de ytligaste jordlagren i området för kommande förskola/förskolegård. Den ytliga jorden i området för såväl förskolegård som förskolebyggnad utskiftas och ersätts med ny jord om kompletterande/förtätad provtagning inför eller i samband med entreprenaden inte skulle visa på lägre föroreningshalter i området. Kompletterande provtagning/miljökontroll rekommenderas för att verifiera halter i eventuella överskottsmassor och därmed säkerställa masshanteringen så att varken för mycket eller för lite massor behöver hanteras som förorenade.

Vid den kommande schaktsaneringen bör miljökontroll och provtagning göras för att säkerställa att de förorenade massorna tagits bort och att riskerna för människor och miljö är acceptabla. Kompletterande miljökontroll på uppschaktade massor liksom slutprovtagning efter schaktåtgärder bedöms nödvändig i samband med entreprenaden då ytligare förorening av kvicksilver, ca 0–0,7 m, har påvisats inom området för planerad förskolegård (22MS07), samt bly har påträffats i 1–2 m inom området för planerad förskolebyggnad (22MS05). Det bör således i samband med entreprenaden utföras verifierande miljökontroll i

dessa områden för att säkerställa att inga oacceptabla föroreningshalter kvarlämnas i dessa området. Rapport delges tillsynsmyndigheten, vilket i det här fallet är Miljökontoret i Tidaholm.

Innan schaktarbeten kan genomföras inom området behöver en anmälan om avhjälpande åtgärder upprättas och godkännas av miljökontoret i Tidaholms kommun. Denna avser primärt enbart hantering av eventuella överskottsmassor som tekniskt uppkommer i samband med kommande entreprenad/byggnation men även avseende avhjälpandeåtgärd/sanering i området vid förskolan/förskolegården (provpunkt 22MS05 och 22MS07) där halter över KM har påvisats.

Plankartan reglerar att startbesked ges när markföroreningarna är hanterade.

Radon

Byggnader ska uppföras med radonskydd om inte undersökningsresultat från undersökningar kan påvisa att det inte behövs.

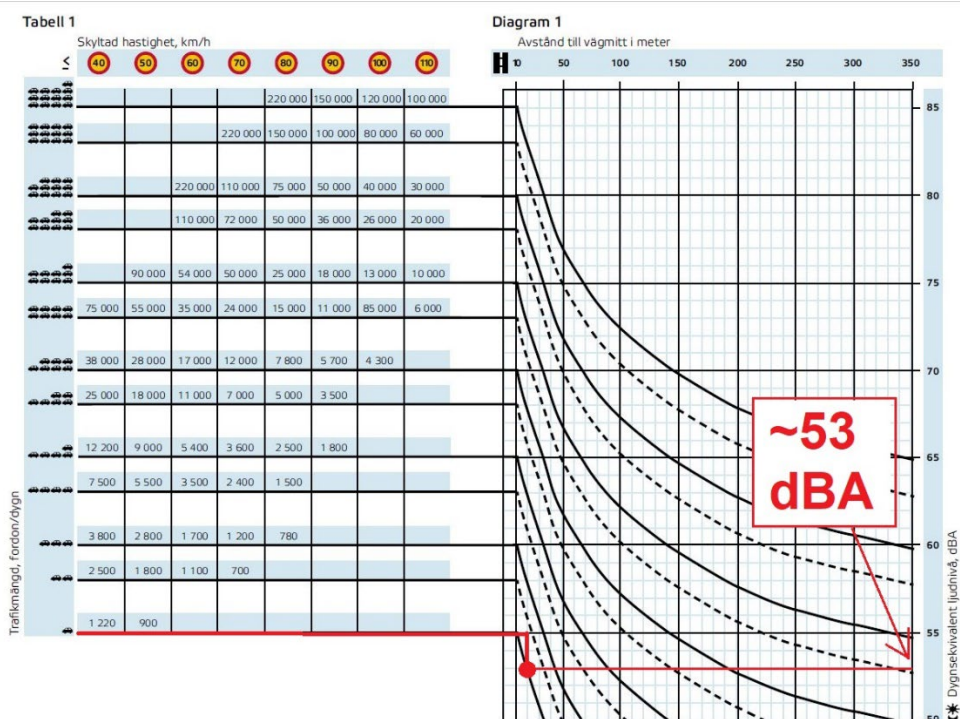
Buller

Holmavägen/Madängsvägen är en statlig väg, Väg 849, som ägs och driftas av Trafikverket. Den planerade utbyggnationen kommer påverka trafikintensiteten i mindre omfattning mot dagens situation, då samma mängd trafik kommer angöra området som reda idag nyttjar vägen till befintlig förskola på Linvägen.

Hastigheten på vägen är idag 50 km/h. Trafikmängden har en beräknad ÅDT totaltrafik mellan 251-500 fordon, varav tung trafik är 0-25 fordon. Trafikintensiteten är därmed relativt låg för vägen. Dock klassas den ändå som en genomfartsväg där framkomligheten fortsatt skall vara god.

De riktvärden för ekvivalent ljudnivå som gäller för vägtrafik är 55 dBA vid bostadsfasad samt 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

En uppskattning av bullernivåerna på platsen har gjorts, vilken redovisas i tabell nedan.



Bilden ovan visar tabell för uppskattning av bullernivåerna på platsen.

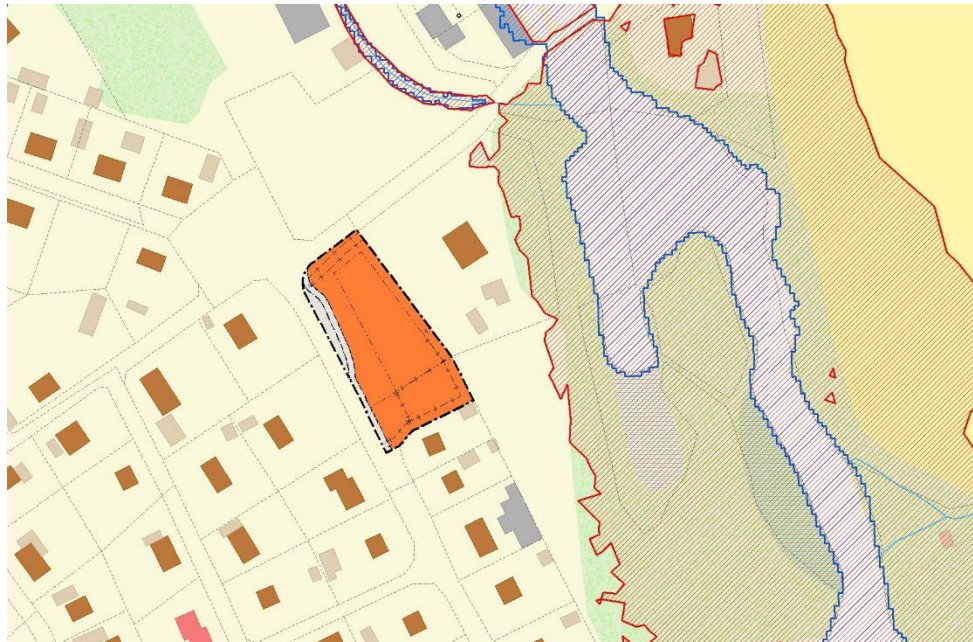
Tack vare den låga trafikmängden hamnar den uppskattade ekvivalenta bullernivån vid 50 km/h på ca 53 dBA vid fasad, vilket uppfyller kraven vid bostadsbebyggelse. I samband med byggnation av förskola kommer hastigheten vid platsen föreslås att sänkas till 30 km/h, vilket ytterligare kommer att sänka ljudnivån på platsen. Det skapar även en säkrare trafikmiljö kring planerad förskola.

Oavsett om hastighetsbegränsning genomförs eller ej är bedömningen att ljudnivån är acceptabel för tänkt ändamål och exploatering.

Översvämning

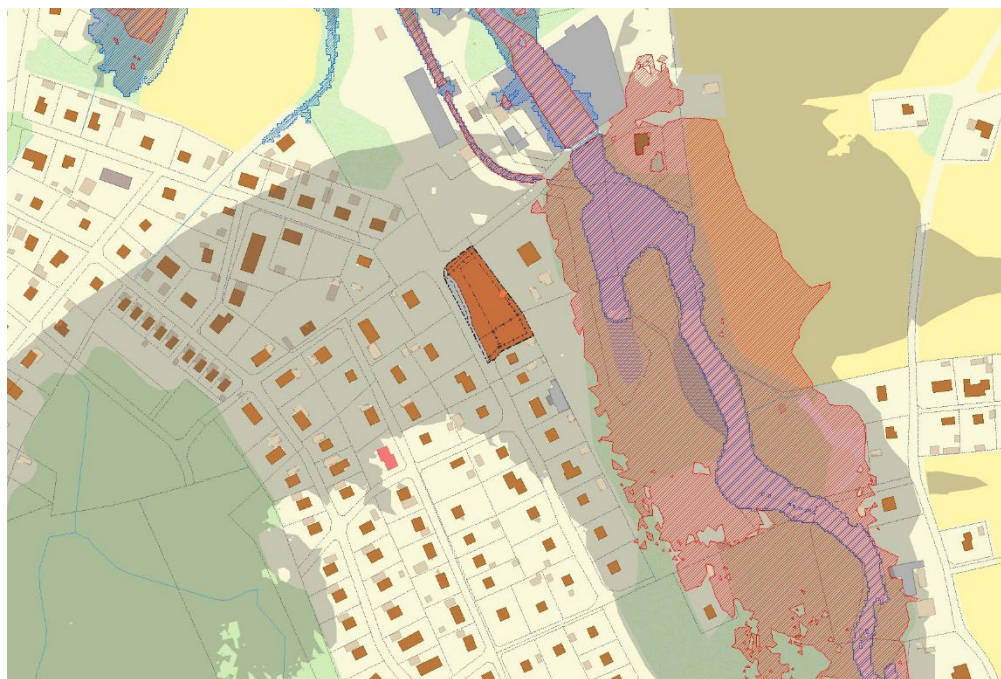
För Tidan finns två utförda översvämningsskarteringar på den aktuella sträckan; en översiktlig utförd av MSB 2016 samt en översvämningsskartering utförd av kommunen 2018. Dessa visar beräknade översvämningssnivåer i anslutning till Tidan med anledning av höga flöden i vattendraget. För att få en rättvis bild av beräknade översvämningssnivåer har kommunen valt att titta på båda skarteringarna. Dels det klimatanpassade beräknade 100-årsflöde i skarteringen från 2018, samt ett beräknat 200-årsflöde från 2016.

Kommunen dimensionerar vid nyanläggning av VA-anläggningar samt beräkningar av dagvatten- skyfalls- eller översvämningssytor enligt P110 Svenskt Vattens rekommendationer om ett 100-årsregn. Med anledning av att den planerade verksamheten bedöms som samhällsviktig görs för aktuell plan även översvämningssbedömningar med hänsyn till ett 200-årsregn samt till viss mån även ett beräknat högsta flöde (BHF). Detta för att säkerställa att den samhällsviktiga verksamheten inte berörs negativt vid extrema flöden i Tidan.



Den röda- och blåskrafferade ytan ovan visar utbredning av översvämningsytor. Dels kommunens beräknade 100-årsregn från karteringen 2018 samt 200-årsregn från MSB:s kartering från 2016.

Enligt översvämningskarteringarna kommer planområdet inte beröras vid varken beräknade 200- eller 100-årsflöden. Men vid ett beräknat högsta flöde (BHF) kan planområdet enligt beräkningsmodellen påverkas. Se bild nedan som visar beräknat högsta flöde samt 100- och 200-årsflöde i Madängsholms tätort.



Den grå utbredning visar utbredningen för ett beräknat högsta flöde från översvämningskarteringen 2018.

BHF är det flöde och nivå som är det största möjliga som skulle kunna inträffa. Det är svårt att översätta i år, men sannolikheten för att ett beräknat högsta flöde

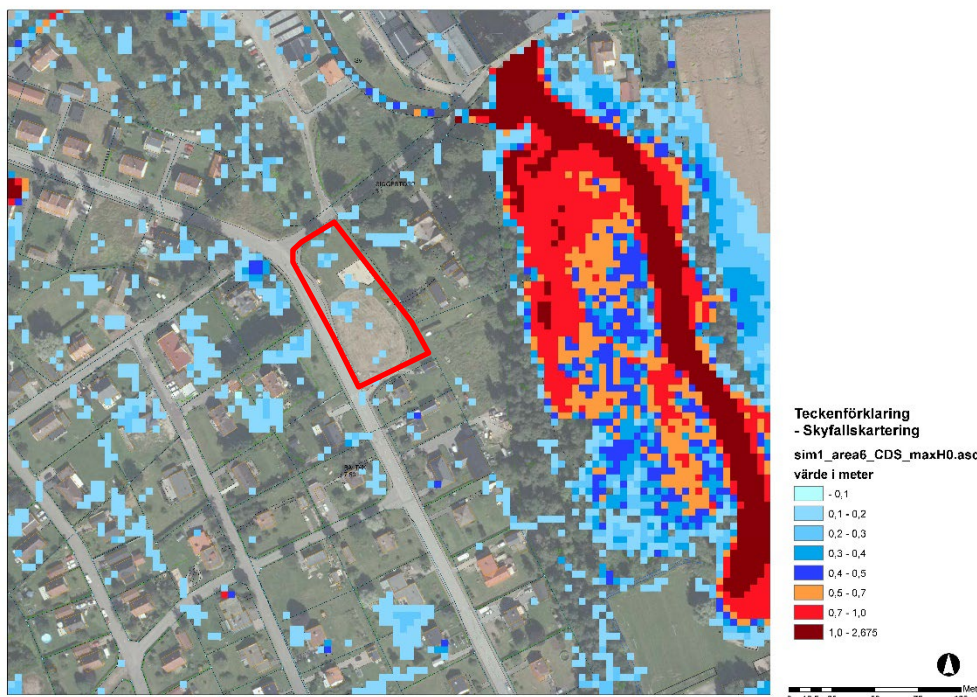
ska inträffa är någonstans i storleksordningen 1/10 000 inom en tidsrymd av 200 år. Tidaholms kommun anser att risken för BHF vid Madängsholm inte är stor nog för att planera ny bebyggelse i området efter den nivån. Eftersom verksamheten inom planen bedöms som samhällsviktig görs dock vissa förebyggande åtgärder för att skydda bebyggelsen mot permanenta skador i det fall vattennivåerna stiger högre än det beräknade 200-årsflödet. Planområdet har idag samma eller lägre markhöjd som anslutande gator och mark. Gränsen för det beräknade högsta flödet går enligt beräkningsmodellen mellan 160 – 161,5 möh inom Madängsholms samhälle. Gatuhöjderna på Madängsvägen/Holmavägen i anslutning till planområdet ligger mellan 160,85 och 161,39. Detta innebär att vattennivån vid ett värsta scenario kan stiga till par dm högre än dagens markhöjder vid planområdet. Plankartan förses med en bestämmelse om att ny huvudbyggnad placeras med färdigt golv om minst 50cm ovan anslutande gata. Detta säkerställer att byggnationen hamnar på en högre höjd än omgivningen och därmed inte riskerar att skadas permanent i det fall ett beräknat högsta flöde skulle inträffa.

I samråd med SMS (Samhällsskydd Mellersta Skaraborg) har även en tillgänglighetsbedömning av planområdet i händelse av översvämning från Tidan gjorts. Vid en översvämning behöver tillgängligheten till planområdet för räddningsfordon säkerställas, för att människors säkerhet ska kunna garanteras även vid höga vattenmängder. Det kan röra sig om exempelvis brandbekämpning, läkarvård eller evakuering. SMS bedömer att tillgängligheten till planområdet kan garanteras vid eventuell olycka även vid högsta möjliga översvämning av Tidan, då de har en gräns för framkomlighet med sina fordon på 1m vattendjup. Översvämningsberäkningarna visar att området vid ett beräknat högsta flöde som mest kommer översvämmas med 30-50 cm på gatorna kring planområdet. Tillgängligheten till planområdet kommer därmed kunna tillgodoses även vid en eventuell översvämning i planområdets närhet.

Skyfall

En Skyfallskartering för Tidaholms kommun genomfördes under våren 2020. För skyfallsmodelleringen användes det tvådimensionella hydrauliska beräkningsprogrammet MIKE 21 (Danish Hydraulic Institute). Metoden för markavrinning som tillämpats följer Vägledning för Skyfallskartering (MSB, 2017). Med metodiken görs förenklingar bland annat avseende beskrivning av ledningssystemets kapacitet och hur vattnet transporteras i vattendrag. I skyfallsmodelleringen för Tidaholms kommun har simuleringen gjorts för ett klimatanpassat hundraårsregn motsvarande efter ett CDS-regn med 6 h varaktighet med en klimatfaktor på 1,3. Total volym är 109,4 mm.

Utrednings syfte var att i ett tidigt skede kunna lokalisera instängda områden med risk för översvämningar på grund av skyfall och kraftig nederbörd, och därmed ha möjlighet att genomföra förebyggande åtgärder för att minimera framtida skador och risker. Se utdrag för planområdet nedan.



Bilden visar utdrag ur skyfallskarteringen för Madängsholms tätort, 2020, där planområdet är markerat med röd linje.

Planområdet – Enligt skyfallskarteringen ligger inte planområdet inom risken att påverkas negativt av beräknade skyfall. Hela området är relativt flackt utan observerade större instängda områden. Inom planområdet noteras som mest enstaka punkter med ett vattendjup på 0,1-0,2 m vid ett beräknat skyfall motsvarande ett 100-årsregn med klimatfaktor på 1,3. Detta är till följd av naturliga mindre variationer i befintlig marknivå. Plankartan förses med en bestämmelse om grundläggning av huvudbyggnad 50cm ovan anslutande gata, vilket kommer innebära att marken kring förskolan hamnar något högre än anslutande befintlig mark. Detta säkerställer ytterligare att området inom planen inte drabbas av vattenansamlingar heller efter exploatering. Planområdet är varken innan eller efter exploatering en naturlig lågpunkt, och bebyggelse inom planområdet kommer därmed inte riskera att ta skada vid eventuella skyfall. Tillgängligheten till planområdet beräknas heller inte påverkas negativt vid skyfall. Till planområdet finns tre större tillfartsvägar; Madängsvägen, Holmavägen samt Fabriksvägen. Ingen av dessa kommer enligt skyfallskarteringen att avskärmats vid eventuella höga vattenmängder till följd av skyfall.

En yta för fördröjning av dagvatten tillskapas på tänkt parkeringsyta, vilken dimensioneras för ett hundraårsregn med en timmes varaktighet. Detta som en fördröjningsåtgärd för att infiltrera dagvatten och minimera ytavrinning mot Tidån, och därmed skapa bättre förutsättningar för dagvatten- och skyfallshantering än dagens situation.

Samhällsviktig verksamhet

Med samhällsviktig verksamhet avses verksamhet, tjänst eller infrastruktur som upprätthåller eller säkerställer samhällsfunktioner som är nödvändiga för samhällets grundläggande behov, värden eller säkerhet. Dessa verksamheter kan bedrivas av såväl privata som offentliga aktörer och bör kunna fungera även vid extrema händelser och kriser. Identifieringen av vad som är samhällsviktigt sker idag på olika nivåer i samhället. På lokal nivå är det kommunerna själva som identifierar vad som är lokalt samhällsviktigt inom kommunens organisation samt inom kommunens geografiska område. Barnomsorg och utbildning (förskolor och fritidshem) är exempel på kommunala verksamheter som regelmässigt brukar klassas som samhällsviktig verksamhet. Detta på grund av att det även vid kris ska finnas en funderande barnomsorg - exempelvis då föräldrarna arbetar inom annan samhällsviktig verksamhet. Dock görs bedömningen att förskola räknas till en lägre prioritering av samhällsviktig verksamhet. Att förskoleverksamheten måste kunna bedrivas även vid en kris är viktigt, men det är inte rimligt att samtliga förskolor i kommunen kommer bedriva verksamhet vid ex. en händelse av force majeure. Fokus ligger då på de förskolor som lokaliseras i direkt närhet till kommunens skolor, för effektivt nyttjande av resurser.

Då förskola ändå anses som en samhällsviktig verksamhet bör den tänkta byggnationen inom planområdet inte i större utsträckning beröras negativt av exempelvis översvämningar från höga flöden i Tidan eller vid skyfall. Vid en beräkning om högsta flöde från Tidan visar beräkningarna att området kan komma att beröras. Då det rör sig om samhällsviktig verksamhet gör kommunen bedömningen att byggnaderna ska uppföras på en nivå så att de inte tar permanent skada, samt att utrymnings- och räddningsfordon bör även kunna ta sig till och från verksamheten även vid en extrem vattennivå. SMS (samhällsydd mellersta Skaraborg) gör bedömningen att verksamheten är tillgänglig även vid beräknade högsta flöden, då fordonen utan problem kan framföras i vattennivåer upp till 1m. Planbestämmelser säkerställer även att huvudbyggnaden grundläggs på en höjd att den inte kommer ta permanent skada vid ett beräknat högsta flöde.

KONSEKVENSER

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Allmän platsmark

I planförslaget regleras en del av allmän platsmark - park över till kvartersmark. Mark som tidigare varit tillgänglig för allmänheten kommer efter planens genomförande styckas av till egen fastighet och utgöra skolområde. Parkmarken är en del i ett större parkområde i kommunal ägo som nyttjas som lekområde och parkyta för boenden i området. Trots detta görs bedömningen att påverkan på allmänheten i och med regleringen blir ringa. Ytan nyttjas idag som lekyta, där de flesta lekredskapen och lekytorna är placerade i norra delen. I det framarbetade

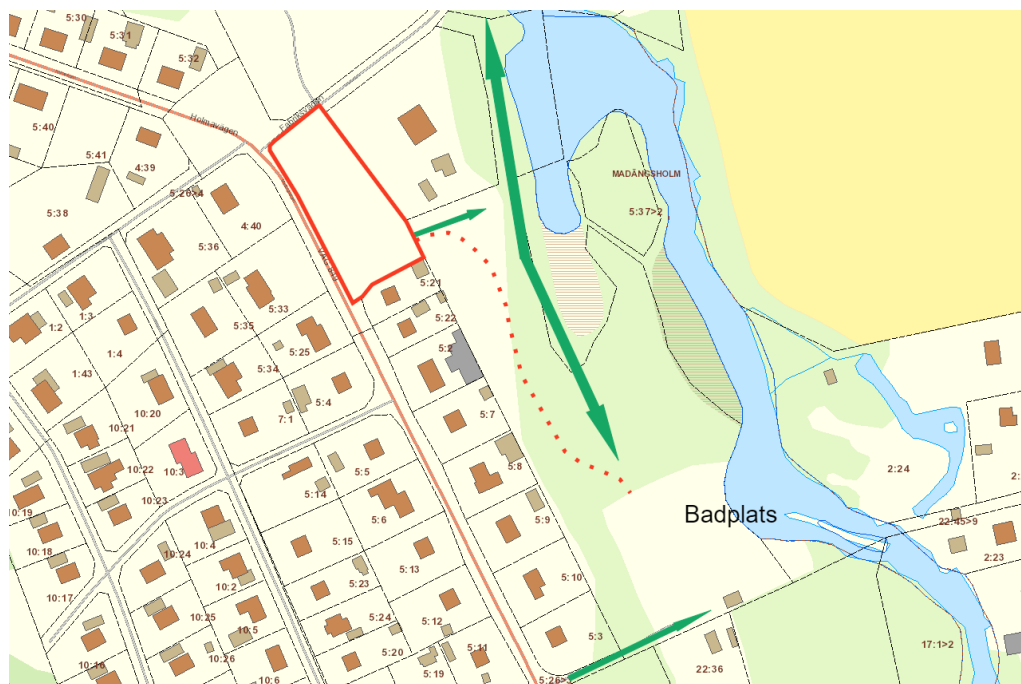
förslaget till förskola kommer norra delen ligga kvar i oförändrat läge. Vissa av lekredskapen på den södra ytan kommer att flyttas och samlokaliseras till den norra delen av lekplatsen. Alternativt till naturområdet kring badplatsen längre söderut i samhället. Pulkabacken kommer vid nybyggnad av förskola att behöva flyttas till annan plats. Även denna kan med fördel rymmas i rekreationsområdet nära badplatsen, alternativt på annan kommunalägd central mark.

Naturmiljö

Inom planområdet finns en gammal jordkällare som skulle kunna utgöra boplatz och övervintringsplatser för bland annat fladdermöss. Jordkällaren är inte inventerad inom ramen för denna detaljplan. Detta då jordkällaren inte kommer beröras av tänkt exploatering, utan ligga kvar orörd. Därmed kommer eventuella djurs bo- eller övervintringsplatser heller inte påverkas i större utsträckning efter antagen detaljplan.

Natur vid Tidan

Planområdet bedöms inte beröra grönområdet längs Tidan i större utsträckning. Längs Tidan växer idag blandad lövskog med högt biologiskt värde, vilken fungerar som en naturlig spridningskorridor för djur och växter. Längs Madängsvägen är grönområdet delvis avskärmat för allmänheten av bostadsbebyggelse. En naturlig angoring till Tidan och dess grönområdet är via badplatsen samt via planområdet. Se skiss nedan. Åtkomsten till grönområdet längs Tidan kommer vara fortsatt god även efter exploatering, då det på angoringspunkten kommer anläggas en parkeringsplats vilken inte avskärmar allmänhetens tillträde till naturområdet. En planbestämmelse införs dessutom som säkrar tillgängligheten till Tidan för fotgängare, samt att parkeringsytan görs tillgänglig som allmän parkering. Tanken är även att vid angoringspunkten från parkeringsplatsen öka allmänhetens tillgång till naturområdet, genom att möjliggöra en gångstig från planområdet till rekreationsområdet vid badplatsen. Detta gör det lättare för både allmänheten och förskoleverksamheten att ta sig säkert mellan lekplats/förskola, naturområdet och badplatsen. Strandzonen kring Tidan kommer inte påverkas negativt i och med genomförandet av detaljplanen.



Sociala konsekvenser/barnperspektiv

Tillskapandet av mark för nybyggnation av skola/förskola säkrar ändamålsenliga lokaler för förskola i tätorten, och innebär därmed att förskoleverksamhet kan fortsätta bedrivas lokalt inom Madängsholm i många år framöver. Förskola är en viktig funktion och service till invånarna i samhället, som skapar en naturlig samhörighet, sammanhållning och mötesplats. Det innebär korta färdvägar från hemmet, vilket är positivt både ur hållbarhets- som klimatperspektiv. Det skapar även lokala arbetstillfällen inom samhället.

Nollalternativ

Om planen inte genomförs kommer parkmarken ligga kvar som allmän platsmark och inte regleras över till kvartersmark, samt lekplatsen ligga kvar i oförändrat läge och fortsätta nyttjas som allmän lekpark och parkmark.

Lokalerna för nuvarande förskola i Madängsholm är inte ändamålsenliga för verksamheten och på sikt ej lämpliga att bedriva fortsatt förskoleverksamhet i utan att omfattande åtgärder görs. Befintlig förskola bedriv idag i ett enfamiljshus i ett bostadskvarter längs Linvägen. Byggnaden är inte anpassad för de krav på tillgänglighet som idag ställs på skolverksamheter, ex. gällande angöring, mathantering, handikappanpassningar, personalutrymmen, trafiksäkerhet etc. Även om anpassningar görs på befintlig byggnad kommer det vara svårt att möta de krav som ställs med de ytor som finns att tillgå i befintligt läge. Om planen inte genomförs och ändamålsenliga lokaler tillskapas kan konsekvenserna bli att förskoleverksamheten på sikt avvecklas på orten.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplanen handläggs med standardförfarande, vilket innebär att samhällsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen, det är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och antas inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande ungefärliga tidsplan under 2022-23:

Samråd – Juli/augusti

Granskning – mars

Antagande – april

Laga kraft - maj

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader efter det att detaljplanen vinner laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla, men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som eventuellt gått förlorade.

Ansvarsfördelning

Trafikverket förvaltar och ansvarar för allmänna platser; gata samt gång- och cykelväg. Västtrafik ansvarar för befintlig busskur inom området. Tidaholms kommun ansvarar för kvartersmark inom planområdet. Kommunen ansvarar för utbyggnad samt för drift och underhåll av kvartersmarken.

Tidaholms Energi AB ansvarar för elledningar inom planområdet. Där så behövs skyddas ledningar med u-område på plankartan.

Huvudmannaskap

Tidaholms kommun är huvudman för kvartersmark samt för allmän platsmark och därmed ansvariga för ev. inlösen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsreglering

Marken inom planområdet ingår i fastigheten Madängsholm 5:37, som ägs av Tidaholms kommun.

Vid genomförandet av detaljplanen kommer kvartersmarken i detaljplanen genom avstyckning bilda ny fastighet.

Lantmäteriförrättningarna som krävs för detaljplanens genomförande initieras av Tidaholms kommun och belastas byggprojektet vid exploatering.

Ledningsrätter

I denna detaljplan finns två ledningsrätter. Ledningsrätt skapas och säkras med u-område i plankartan vid fastighetsförrättning. Planbestämmelsen u_1 innebär att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

I samband med ansökan om fastighetsreglering söker ledningshavarna (Tidaholms Energi) ledningsrätt för angivet u-området i planen. Elledning i södra delen av planområdet föreslås flyttas i samband med exploatering, till angivet u-område i plankartan. Detta för att möjliggöra större byggbar yta. Se skiss nedan.

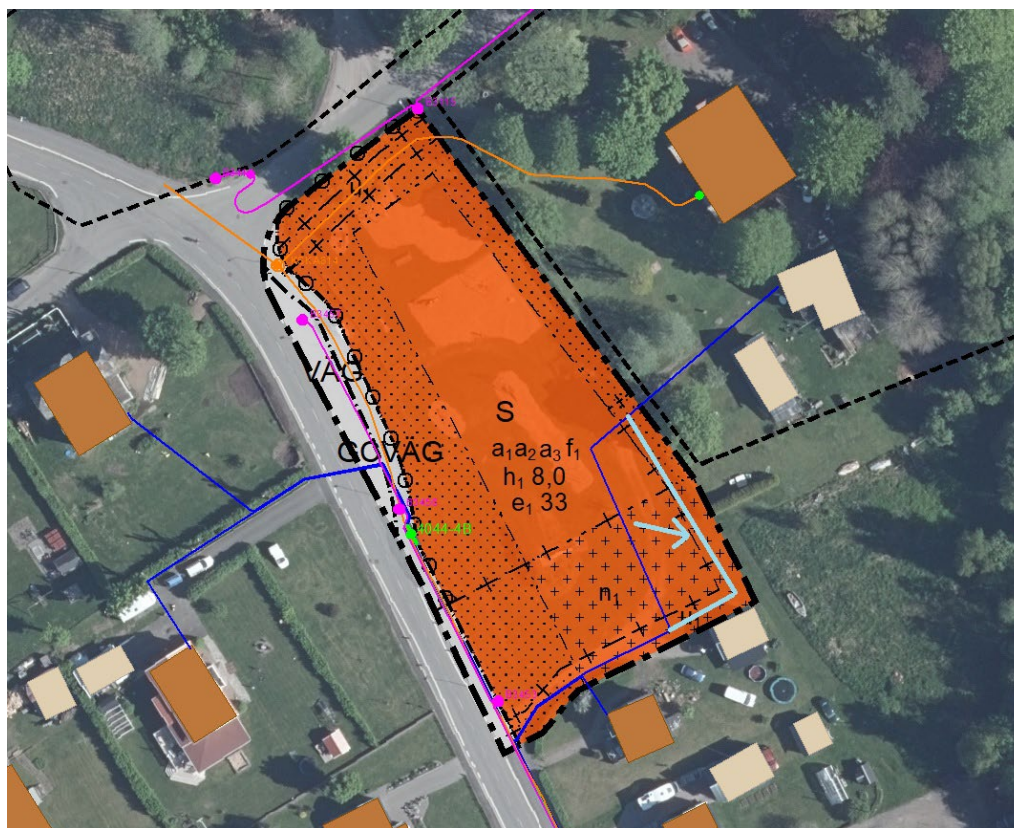


Bild över ledningsrätter samt befintliga ledningar inom planområdet. Elledning i södra delen av planområdet (blå linje) föreslås flyttas till ljusblå streckning i samband med exploatering för att möjliggöra större byggbar yta. (Plankarta från samrådshandlingarna).

Servitut

Två avtalsservitut mellan Tidaholms kommun och fastighetsägare skapas i samband fastighetsbildningen efter planens antagande.

Det ena medger servitut avseende rätt till infart till förmån för Madängsholm 5:21 som belastar Madängsholm 5:37. Servitutet avser befintlig garageinfart till fastigheten 5:21 via planområdet.

Det andra medger servitut avseende rätt till infart till förmån för Madängsholm 4:41 som belastar Madängsholm 5:37. Servitutet avser rätt att nå Holmagårdens uthus via angöring från planområdet.

Nyttjanderätt

Om behov finns kan nyttjanderätt till Trafikverket för bussangöring samt Västtrafik för skötsel av busskur tillskapas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planarbetet bekostas av Tidaholms kommun. Utbyggnad av allmän platsmark bekostas av Tidaholms kommun. Planavgift tas ut i samband med bygglov. Lantmäteriets avgifter för lantmåteriförrättning bekostas av kommunen.

Föreslagen flytt av befintlig elkabel inom planområdet bekostas av Tidaholms kommun, och genomförs i samråd med ledningsägaren i samband med exploatering.

Anläggandet av gångstig mellan planområdet och badplatsen samt flytt av lekredskap och pulkabacke bekostas och genomförs av Tidaholms kommun i samband med exploatering.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundläggning

Fyllning/packning skall utföras enligt AMA Anläggning.

Geotextil på schaktbotten som materialskiljande lager förordas. Innan fyllning skall schaktbotten besiktigas av geotekniskt sakkunnig.

För att säkerställa att ny byggnation inte skadas av ett beräknat högsta flöde i Tidan bör en ny huvudbyggnad grundläggas minst 50cm ovan anslutande gatuhöjd. Detta säkerställs med planbestämmelse samt kontrolleras i bygglov.

Ledningar

Innan grävnings- och schaktningsarbete ska kontakt tas med ledningsägare för utsättning av ledningar. Flytt av ledningar sker i samband med exploatering

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 60 månader efter det att detaljplanen vinner laga kraft

MEDVERKANDE

Tidaholms kommun - Samhällsbyggnadsförvaltningen

Marie Bengtzon, planarkitekt

Jörgen Nyström, enhetschef Hållbar Utveckling

Lars Unosson, VA-ingenjör

Torbjörn Jansson, mättekniker